

Datum: 2019-01-11
Handläggare: Päivi Hauska
Direktnr: 0322-61 68 86
Diariernr: 2018.043 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Smedjan 22 Nybyggnad av bilhall, 2017-0784

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-11-28 och avser nybyggnad av bilhall. Tio parkeringsplatser anläggs vid entrén. Ansökan avser även rivning av en industribyggnad på fastigheten Smedjan 22, den behandlas separat. Nybyggnadskartan visar nya parkeringsplatser på Smedjan 19, men detta har inte ansökts.

Nybyggnaden ska användas för service och försäljning av bilar. Infarten till bilhallen sker via fastighet Smedjan 19. Marknivåer ändras vid västra och norra fasaden på fastigheten Smedjan 22. Den tänkta bilhallens byggnadsarean är 1139 m² och byggnadshöjden 7,75 m.

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 8m och byggnadens taknock får överskrida den tillåtna byggnadshöjden med högst 2,0 m.

Nybyggnaden placeras delvis över fastighetsgräns till Smedjan 19 vilken har annan detaljplan och andra planbestämmelser, detaljplan DP 54.

För fastigheten Smedjan 19 gäller detaljplan 54, del av smedjan (antagen 1996). Planen medger industri, kontor och parkering. Område J₁ Industri och lager med skyddsavstånd 50m. Verksamhet känslig för buller och vibrationer tillåts inte. Område vilken skrafferats med prickar i detaljplanen är mark som inte får bebyggas. Högsta byggnadshöjden över nollplanet är 8 meter och högsta totalhöjd 10 meter. Fasader mot E20 ska förses med bullerdämpande fönster. Grundläggning i radonskyddat utförande. Särskild omsorg ska ägnas byggnadens yttre.

Fastighetens areal för Smedjan 22 är 1504 m².

Förutsättningar på platsen, fastighet Smedjan 22

Fastigheten ligger intill E20 och ca 65 meter från Västra stambanan, vilka är transportleder för farligt gods. Enligt översiktsplan (ÖP) för Alingsås kommun ska länsstyrelsens rekommenderade riskbedömningsavstånd på 150 meter från vägen eller järnvägens kant tillämpas vid planering och prövning av bebyggelse i anslutning till transportleder för farligt gods.

Nordöst om fastigheten finns Säveån. Säveån är ett naturvårdsområde med tydligt översvämningssområde. Enligt MSB:s (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. Översvämningar kan leda till vattenskadorna samt ökad risk för erosion, ras och skred. Enligt ÖP ska särskild utredning föregå lokalisering och åtgärder vidtas inom områden med översvämningrisk.

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

Kommunicering om avslag

SBK bedömde att det fanns stora avvikelser från detaljplanen och beredde ärendet för avslag till SBN:s sammanträde den 2018-03-19. Kommunikeringen har skett med sökande innan ärendet behandlades i SBN.

Yttrande från sökande (bilaga 1)

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 framkommit 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.

SBN beslut

SBK har berett ärendet till SBN för avslag vid två tidpunkter den 2018-03-19 och 2018-09-24. SBN har återremitterat ärendet vid båda tillfällena till SBK.

Beslut § 45 2018.043 SBN. "SBN ställer sig positiv till att utreda möjligheten till att bevilja bygglov. För att detta ska kunna ske behöver sakägarutskick genomföras samt sökande behöver genomföra de nödvändiga utredningar som krävs".

Beslut § 155 2018.043 SBN. "Ärendet återremitteras för ett positivt bygglovsbeslut under förutsättning att utredningen angående mark och risk inte medför något hinder för bygglov".

Remisser

Remiss har skickat till Miljöskyddskontoret, Trafikverket och Räddningstjänsten samt sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Fastighetägaren har fått ta del av remissvaren från Miljöskyddskontoret, Trafikverket och Räddningstjänsten och getts möjlighet inkomma yttrande och/eller utredningar.

Yttrande från Miljöskyddskontorer (bilaga 2)

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

Yttrande från Trafikverket (bilaga 3)

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 från Räddningstjänsten (bilaga 4)

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. RTJ vill granska denna utredning.

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

Yttrande från sakägare

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

Utredningar

Följande utredning har utförts: Miljöteknisk markundersökning, Riskutredning med avseende på farligt gods, Geotekniskt utlåtande och Släckvattenutredning.

Meddelande från miljöskyddskontoret (bilaga 5)

Utredning "*Miljöteknisk markundersökning*" har utförts, vilken påvisar att föroreningar i marken har påträffats, se bilaga 6.

Rättningstjänstens (RTJ) yttrande på riskutredningen

RTJ bedömer att det finns brister i riskutredningen som behöver analyseras vidare eller bedömas inför beslut om bygglov och startbesked, se bilaga 8.

RTJ har också synpunkter anser att släckvattenutredning ska genomföras innan beslut om bygglov tas samt att risk för översvämning och skred behöver analyseras med hänsyn till närheten till Sävån, se bilaga 8.

Sökandes bemötande av RTJ yttrande

COWI har bemött räddningstjänstens yttrande angående deras riskanalys, se bilaga 9, men inte på RTJ övriga synpunkter.

Övrigt

SBK har uppmanat sökande att ta kontakt med Lantmäteriet angående sammanslagning av fastigheterna Smedjan 19 och Smedjan 22. Fastighetsägaren vill avvakta med detta till de får bygglov.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) bedömer att åtgärden på fastigheten Smedjan 22 inte är planenlig och föreslår därmed avslag för nybyggnad av bilhall.

Enligt stadsplanen är området avsedd att användas för industri. SBK menar att bilservice och försäljning inte är förenligt med detaljplanens markanvändning. Med planbestämmelser J, industri, menas all slags tillverkning, lagring och materialhantering.

Fastighetsarean är 1504 m². Enligt planbestämmelserna får högst hälften av tomten bebyggas. Nybyggnadens byggnadsarea är 1139 m² varav 110 m² placeras på fastigheten Smedjan 19. Byggnadsarean överskrider således med 277 m² varmed SBK anser att åtgärden strider mot den äldre stadsplanen.

Enligt nybyggnadskartan placeras 363 m² av bilhallen på mark som inte får bebyggas, varav 110 m² på Smedjan 19. SBK bedömer att denna avvikelsen inte är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Del av nybyggnaden (110 m²) placeras på fastigheten Smedjan 19, vilken har annan detaljplan och andra planbestämmelser. Sammanslagning av fastigheterna har inte prövats hos Lantmäteriet, därmed är det oklart om åtgärden blir planstridigt vid en sammanslagning.

Byggnadens tekniska egenskaper beträffande säkerhet vid användning och tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga enligt PBK 8 kap 4 § 4 och 8 p är inte uppfyllt. SBK har begärt in reviderade ritningar för detta.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att platsen är olämplig för den tänkta åtgärden enligt 2 kap 6 § PBL.

Enligt Väglagen 47 § råder ett allmänt förbud att inom ett område av 12 meter från vägområdet för allmän väg uppföra byggnader, göra tillbyggnader eller utföra andra anläggningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. SBK bedömer att del av nybyggnaden placeras närmare än 12 meter från E20 vägområde (inom vägområde ingår dike och vägkant).

Enligt PBL och MB ska risker för människors hälsa och säkerhet beaktas och hanteras vid fysisk planering. Länsstyrelsens riskpolicy "Riskhantering i detaljplaneprocessen Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" visar markanvändning delat in zoner om avstånd 150 meter från transportleden. Nybyggnaden placeras i zon A i transportled E20, denna zon föreslås användas till ytparkering, trafik och odling. Även COWI:s riskutredning visar på att nybyggnaden placeras inom område där risknivån är oacceptabel.

SBK bedömer att nybyggnaden inte uppfyller i riskutredningen förslagna skyddsåtgärden: del av byggnaden placeras närmare än den tänkta bebyggelsefria området 0 – 15 meter från E20. Två huvudentréerna vetter mot E20. Utrymningsvägar, obrännbart material och ventilationsintagens placering har inte behandlats i ärendet, de är tekniska egenskaper vilka normalt behandlas på tekniskt samråd.

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 och/eller skred.

Vad beträffar föroreningar i marken på fastigheten Smedjan 22 hänvisar SBK till miljöskyddskontorets delegationsbeslut 438/18 "Föreläggning om anmälningsskyldighet inom förorenat område".

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår avslag för nybyggnad av bilhall enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Upplysningar

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

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

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 markarbeten lämna in en anmälan om efterbehandling av förorenad mark, enligt 28 § förordningen om miljöfarligt verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), till Miljöskyddskontoret.

Om slänten mot Sävån ska stabiliseras för att förhindra framtida erosion ska naturvårdsområde längs Sävån beaktas. Behovet av eventuell kompensationsgrundläggning ska behandlas på tekniskt samråd.

En riskutredning med avseende på farligt gods har utförd av Cowi för TB-gruppens räkning för nybyggnad av bilhall på fastigheten Smedjan 22. I riskutredningen redovisas vilka skyddsåtgärden som behöver vidtas.

Släckvattenutredningen ska uppdateras då brandskyddsbeskrivning har tagits fram.

På nybyggnadskartan finns markerat en parkering på fastigheten Smedjan 19. Ansökan bygglov för parkering på Smedjan 19 ska lämnas in separat till Samhällsbyggnadskontoret.

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).

6 kap 30 § Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

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. Planavgift 57 702 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

Handlingar som ligger till grund för beslutet:

Benämning:

Ansökan
Nybyggnadskarta
Planritning A1
Planritning A2
Planritning A3
Fasadritning A4

Ankomststämplad:

2017-11-28
2017-11-28
2017-11-28
2017-11-28
2017-11-28
2017-11-28

Fasadritning A5

2017-11-28

Bilagor:

- Bilaga 1: Yttrande från sökande
- Bilaga 2: remissvar Miljöskyddskontoret,
- Bilaga 3: remissvar Trafikverket,
- Bilaga 4: remissvar Räddningstjänsten
- Bilaga 5: Meddelaande från Miljöskyddskontoret
- Bilaga 6: Miljöteknisk markundersökning,
- Bilaga 7: Riskutredning med avseende på farligt gods
- Bilaga 8: RTJ yttrande på riskutredningen
- Bilaga 9: Sökandes bemötande till RTJ yttrande
- Bilaga 10: Geotekniskt utlåtande
- Bilaga 11: Släckvattenutredning

Beslutet ska skickas till

Exp: 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