

Datum: 2019-11-22
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2019.540 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bryngenäs 1:4, Förhandsbesked, nybyggnad av tre enbostadshus (2019-000076)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av tre enbostadshus och garage på fastigheten Bryngenäs 1:4. Bostadshusen utformas med en våning med inredd vind och en byggnadsarea på ca 150 m² vardera.

Den befintliga fastighetens storlek är 853 407 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 200 – 1 300 m² vardera.

Platsen för bostadshusen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt inom en kulturmiljö (Kulturmiljöer Landsförsamlingen, "23. Herrgårdslandskap vid Bryngenäs, Lilleskog och Österbodarna – odlingslandskap och bebyggelse"). Platsen ligger inom ett område med en lövskogsinventering, naturvärdesklass 3.

Den aktuella området utgörs av skogsmark/naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Bostadshusen är tänkta att anslutas till en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Bryngeskogsvägen.

Då samhällsbyggnadskontorets bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan ges för åtgärden, har de sökande 2019-11-11 fått möjlighet att yttra sig över det aktuella förslaget till beslut. De sökande konstaterar i sitt yttrande som inkom 2019-11-20 att de inte har någonting ytterligare att tillägga i ärendet.

Yttranden

Då samhällsbyggnadskontorets bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan ges för den aktuella åtgärden, har inte ärendet skickats till grannar för yttrande.

Bedömning

Plan- och bygglagen 4 kap. 2 § reglerar följande:

"Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspflichtiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvariga kemikalieolyckor, och

4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvariga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2018:1325).”

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det behöver upprättas en detaljplan för de aktuella åtgärderna, för att regleras tillsammans med den övriga nuvarande och eventuellt framtida bebyggelsen runt Bryngeskogsvägen. Det aktuella området är väldigt attraktivt för nya bostäder, och ligger i en del av kommunen där det finns en stor efterfrågan på bostäder. Förhandsbesked och bygglov har i närområdet givits för totalt fyra nya bostadshus med tillhörande komplementbyggnader inom loppet av tre år, vilket bekräftar att området är väldigt attraktivt och under expansion, se beslut SBN § 180 (2016-10-17) samt SBN § 137 (2017-10-23).

Området behöver utvecklas i ett samlat grepp genom en detaljplan, så att förutsättningar såsom bebyggelsestruktur, grönstruktur, vägstandard, risker på grund av närhet till farligt gods-leder samt trafikbuller (från motorväg samt järnväg) kan hanteras i ett större perspektiv. Genom en detaljplan kan kommunen noggrannare utreda förutsättningarna för en utbyggnad av området, vilket i förlängningen leder till en mer rationell utformning, där marken kan nyttjas på bästa möjliga sätt.

På grund av ovan nämnda behov av detaljplan för området, bedöms positivt förhandsbesked inte kunna ges för åtgärden.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för negativt förhandsbesked är 8 021 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-02-01. Beslut fattades 2019-12-16. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $8\,021/5 \times 5 = 8\,021$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 450 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 450 kr. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2019-02-01
Situationsplan	2019-02-01

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Akten.

Aila Hirvonen Bremefors
Avdelningschef plan och bygg

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare