

Datum: 2020-03-30
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariernr: 2020.186 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadhus, VÄSTERBODARNA 1:83 2019-99

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-02-14 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadhus på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:83.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med inredd vind och garage samt uppförande av plank i anslutning till garaget för ljuddämpande åtgärder. Byggnadsarean för enbostadshuset anges vara 150m² och fastighetens storlek är 1450m².

Den för åtgärden aktuella platsen ligger utanför planlagt område och områdesbestämmelser men enligt fördjupad översiktsplan för Västra Bodarna i Alingsås kommun (Antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger föreslagen plats inom område R2, vilket innebär: Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Gräskärrsvägen, i motsatt sida till Västerbodarna 1:119. Enbostadshuset är tänkta att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Åtgärden ligger i anslutning till Västra stambanan som är utpekad med transporter för farligt gods och omfattas av buller från spårtrafik. Ansökan innefattar en riskanalys för farligt gods och en trafikbullerutredning.

Ärendet har skickats på remiss till Trafikverket. De har 2020-01-16 inkommit med ett yttrande angående den sökta åtgärden. Yttrandet sammanfattas med följande:

”Trafikverket anser att vid byggnation av väg och järnväg är det viktigt att tillse att riktvärden för vibrationer inte överstigs. Trafikverket anser att i utrymmen där människor stadigvarande vistas ska 0,4mm/s vägd RMS inte överstigas. Trafikverket anser att ovanstående synpunkter ska beaktas. I övrigt har Trafikverket inget att invända mot positivt förhandsbesked.”

Ärendet har skickats på remiss till Räddningstjänsten. De har 2019-12-30 inkommit med ett yttrande angående riskutredning för den sökta åtgärden. Yttrandet sammanfattas med följande:

”Räddningstjänsten noterar att befintlig bebyggelse (kyrkan) avviker från rekommenderade minsta avstånd enligt Länsstyrelsen och Trafikverket gällande byggnation nära farligt godsled. Även ny föreslagen bebyggelse hamnar inom dem 150 m från farligt godsled som kräver att risker beaktas. Räddningstjänsten bedömer det dock som att riskbedömning har beaktat de risker som föreligger samt föreslagit skäliga åtgärder som måste genomföras för att uppnå en skälig risknivå.”

På fastighetens södra del finns en transformatorstation med givet bygglov § D 434 dat. 2013-07-25, Dnr 2013-0327.

Yttranden

Berörda grannar, Västerbodarna 1:38, Västerbodarna 1:51, Västerbodarna 1:67, Västerbodarna 1:87, Västerbodarna 1:215, Hemsjö 19:1 och hyresgäster på Gräskärrsvägen 5, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Västerbodarna 1:87, Västerbodarna 1:215 och hyrestgästerna på Gräskärrsvägen 5 Lgh 1102, utan invändningar mot förslaget.

Västerbodarna 1:38, Västerbodarna 1:67 och Hemsjö 19:1 har inte inkommit med något yttrande.

Delägare av Västerbodarna 1:51 skriver i sitt yttrande: "Sänker värdet på vår fastighet då det kommer upplevas mer tätbebyggt, försvårar tillfart till hus, flera gamla träd som bör bevaras, saknar mer info om höjd på huset och hur planket ska se ut."

Delägare av Västerbodarna 1:51 skriver i sitt yttrande: "Föreslagen byggnad skulle avsevärt förändra vår boendeupplevelse, bullerplank och garage riskerar att öka bullernivån både inne och ute hos oss, försämrade siktförhållande med plank och byggnader riskerar en försämrad trafiksäkerhetssituation, möjligheter för breda fordon försämras om vägen blir smalare eller utrymmet utanför infarten minskar, fastigheten VB 1:83 ser ut att slutta mot VB 1:51. Kan bli problematiskt om mer dagvatten belastar VB 1:51, vill behålla våran adress Gräskärrsvägen 9."

Hyrestgästen på Gräskärrsvägen 5 Lgh 1001 skriver i sitt yttrande: " att bygga hus på ett område som är alldeles för litet med många höga tallar och andra träd som jag antar kommer att försvinna, det kommer att innebära fler bilar, den lilla gräsplätt är lite av ett grönområde för oss som bor där och det vore fel att trycka in ett hus där, jag har inte något större förtroende för ägarna när jag ser hur det går till i missionshuset, jag motsätter mig nybyggnation på den planerade marken."

Hyrestgästen på Gräskärrsvägen 5 Lgh 1002 skriver i sitt yttrande: "Motsätter mig ett nytt tillhåll för sprit, musik och ibland väldigt unga ungdomar i den planerade nybyggnaden."

Hyrestgästen på Gräskärrsvägen 5 Lgh 1003 skriver i sitt yttrande: "Alla gröna ytor försvinner, redan för mycket trafik med höga hastigheter, oro för uthyrning av nya huset, fd missionskyrkan har förvandlats till korttids uthyrningsobjekt med många stökiga rökiga hyresgäster, oro för att de fina träden försvinner, oro för om infrastrukturen pallar, oro för överetablering, K-märkta murar, nej, vill inte ha ett hus utanför här, det är bra som det är."

Hyrestgästen på Gräskärrsvägen 5 Lgh 1101 skriver i sitt yttrande: "Det är väl inget bra ställe att bygga ett nytt hus på, ska det vara ett övernattningsställe som gamla kyrkan, ska vi som bor i detta huset ha en arbetsplats så nära järnvägen, låt oss ha kvar den här lilla plätten, gör en lekplats av den, jag vill absolut inte ha ett hus här."

Hyrestgästen på Gräskärrsvägen 5 Lgh 1101 skriver i sitt yttrande: "Har dom sista 10-15 åren exploderat av nybyggnationer i V.bodarna, tycker att det räcker nu med den dåliga infrastrukturen vi har i byn, trånga vägar o K-märkta murar."

Den sökande har getts möjlighet att svara på de inkomna yttrandena. Sökande har 2020-03-13 bemött de inkomna synpunkterna och svarar följande: enligt bilaga

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens fördjupade översiktsplan för Västra Bodarna. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig

förtätning av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Tillfartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas enligt ansökan från Gräskärrsvägen. Tillfartens exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet. Det är dock viktigt att infartsvägen placeras så att den inkräktar så lite som möjligt på befintlig väg.

Placering av garage och plank kan behöva justeras inför ansökan om bygglov så att sikten inte påverkar trafiksäkerheten negativt vid T-korsningen Gräskärrsvägen/ Skogshyddevägen.

Byggnadsplatsen har stora ytor med gärsatta men även en del större träd som har en stor positiv inverkan på området. Många av träden kommer inte att påverkas av den nya byggnationen och sökanden har i sitt bemötande av yttranden skrivit "vi bör kunna ha kvar de flesta". De träd som direkt påverkas av byggnationen behöver tas ner.

Uppförande av ett enbostadshus innebär en marginell påverkan på framkomligheten och mängden trafik i området.

Redovisning av trafikbuller och riskanalys för farligt gods möjliggör byggnation under förutsättning att riskanalysen och trafikbullerutredningen följs. Trafikverket har inget att invända mot bullerutredningen men anser att riktvärden för vibrationer inte överstigs och anser att i utrymmen där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överstigas. Räddningstjänsten bedömer att riskanalysen har beaktat de risker som föreligger samt föreslagit skäliga åtgärder som måste genomföras för att uppnå en skälig risknivå avseende transporter av farligt gods.

Det har i yttranden skrivits om K- märkta murar men det finns inga murar vid byggnadsplatsen.

Synpunkter som har inkommit rörande "missionskyrkan" berör en annan fastighet och kommer därmed inte att hanteras i detta ärendet.

Dagvatten ska tas omhand inom den egna tomten och inte avledas så att grannfastigheter drabbas. Frågan om dagvatten hanteras på det tekniska samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att förhandsbesked för enbostadshus med garage, i enlighet med FÖP Västra bodarna, kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den tillkommande bebyggelsen bedöms i nuläget inte ha något påtagligt behov av att regleras i ett större sammanhang, då det enbart handlar om ett nytt bostadshus och inte innebär någon ny sammanhållen bebyggelse. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL).

Villkor

Utformning och placering av bostadsbyggnaden, garage och plank ska göras med hänsyn till de slutsatser som presenteras i trafikbullerutredningen(Norconsult), för att uppfylla bullerkraven i Trafikbullerförordningen (2015:216).

Utformning och placering av bostadsbyggnaden, garage och plank ska göras med hänsyn till de slutsatser som presenteras i riskanalys transporter av farligt gods(Norconsult), för att uppfylla Länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (Lst 2006).

Avgift

Avgift för förhandsbesked är 18 446 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-02-14 och beslut fattades 2020-04-20, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med mer än 10 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reduceras med 1/5 del per påbörjad vecka med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Reduktionen blir: $18\,446/5 \times 5 = 18\,446$ 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

Beslut om positivt förhandsbesked 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 påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

En ansökan om kommunalt VA och begäran om VA-förbindelsepunkt behöver lämnas in i mycket god tid. VA-ledningar från fastighet Västerbodarna 1:87 kan eventuellt korsa tomten.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovprövning.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Bilaga, Bemötande av synpunkter	2020-03-13
Riskutredning	2019-02-14
Bullerutredning	2019-02-14
Situationsplan	2019-02-14
Ansökan	2019-02-14

Beslutet ska skickas till

Sökanden; *Grannar fk (Västerbodarna 1:38, Västerbodarna 1:67, Västerbodarna 1:87, Västerbodarna 1:215, Hemsjö 19:1); Sakägare fk (enligt sändlista); Sakägare delg kv (Västerbodarna 1:51, sändlista); GIS fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT, Akten*

Amir Azizian
Bygglövschef

Patrik Mårtensson
Bygglövshandläggare