

Datum: 2020-05-19
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2020.273 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av bostäder LÅNGARED 1:54 (2015-527)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av fyra enbostadshus med tillhörande garage på fastigheten Långared 1:54.

Ansökan om förhandsbesked inkom ursprungligen 2015-08-06, men har av oklar anledning blivit liggandes hos tidigare anställda tjänstemän på Alingsås kommun, utan att handläggas. Handläggningen har sedan januari 2019 återupptagits för att kunna tas upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden.

Fastighetens storlek är 21 600 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger inom riksintresse för naturvård ("Anten – Mjörn") samt inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("82-04 Långared"). I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger fastigheten inom ett sammanhängande område med värdefull natur. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Intill det aktuella området finns en utpekad fornlämning (fyndplats och boplats).

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan utfärdas för åtgärden med hänvisning att åtgärden ska föregås av en detaljplan. Detta kommunicerades till sökande 2015-10-01, se bilaga. Sökande har 2015-10-30 inkommit med ett yttrande angående förvaltningens förslag till beslut, se bilaga.

Av oklar anledning togs inte ärendet upp i Samhällsbyggnadsnämnden för beslut under 2015, utan ärendet blev liggandes utan åtgärd. När handläggningen sedan återupptogs under 2019 hördes återigen sökande för att se om de vidhöll sitt tidigare yttrande. Sökande meddelade i sitt svar skickat 2020-03-13 att de anser att marknadsvärdet på 4 tomter på aktuell plats inte motsvarar vad kostnaden för detaljplaneläggningen skulle kosta. De vidhåller därför att en prövning om förhandsbesked kan göras utan föregående detaljplaneläggning.

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 bygnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga 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 allvarliga 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 allvarliga 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 det aktuella området, då åtgärderna är för omfattande för att hanteras i ett förhandsbesked. Det aktuella området ligger centralt i Långared och framtida bebyggelse i området bör regleras i ett större sammanhang, så att förutsättningar såsom bebyggelsestruktur, grönstruktur, avloppssystem m.m. 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.

Avgiften för negativt förhandsbesked är 6 675 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2015-08-06
Bilaga till ansökan om förhandsbesked	2015-08-06
Komplettering av ansökan om förhandsbesked	2015-08-21
Situationsplan	2015-08-21
Kommunicering till sökande från SBK	2015-10-01
Yttrande från sökande	2015-10-30

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Amir Azizian
Bygglovschef

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare