

Datum: 2021-03-23
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2021.141 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov Nybyggnad av enbostadshus VÄSTERBODARNA 1:472 (2020-933)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med sammanbyggt garage på fastigheten Västerbodarna 1:472.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177926.98727804783&y=6419600.315997036&z=9&l=222>

Byggnaden uppförs i totalt tre plan, varav ett plan är souterräng. Byggnadens byggnadsarea blir 355 m². Takvinkeln blir 6 grader. Byggnadens FG (golvhöjd) blir +71,75 för souterrängplanet och +75,00 för entréplanet. Byggnaden får en byggnadshöjd på 6,5 meter och en nockhöjd på 6,7 meter. Byggnaden placeras 6,3 meter från närmaste fastighetsgräns.

På fastigheten står sedan tidigare ett befintligt bostadshus, en garagebyggnad samt tre komplementbyggnader. Bostadsbyggnaden och garagebyggnaden, med en sammanlagd byggnadsarea på 381 m², planeras att rivas i samband med nybyggnationen. De tre övriga komplementbyggnaderna påverkas inte av den tänkta byggnationen.

Byggnadens fasad utförs med en behandlad träpanel (Kebony Clear). Takbeläggningen blir svarta plåttak med solceller på delar av taket.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. I nuläget finns inget kommunalt vatten och avlopp framdraget, men det håller på att anläggas och kommer att bli tillgängligt inom området under perioden 2021-2023. Fram till dess ansluts byggnaden till befintlig enskild anläggning för avlopp, samt befintlig vattenbrunn. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD).

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av bostadstomt för befintligt bostadshus och garage, som är tänkta att rivas. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens har sökts och sökande har framfört önskemål om att strandskyddsansökan och bygglovsansökan ska hanteras parallellt.

Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö, *"Ytterhall och Sommarro m.m. – udde i Mjörn"*.

Fastigheten ligger inom en fördjupad översiktsplan, FÖP Västra Bodarna. I den fördjupade översiktsplanen ligger den tänkta byggnadsplatsen inom ett område som är märkt med **"R3 – Område med stort kultur- och rekreationsvärde. Ingen ny bebyggelse"**.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Ägare av fastigheterna Västerbodarna 1:30, Västerbodarna 1:471 och Västerbodarna 1:473 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg har inkommit från samtliga tillfrågade sakägare, utan invändningar mot den föreslagna åtgärden.

Då åtgärden ligger inom en utpekad kulturmiljö har kommunens bebyggelseantikvarie remitterats. Bebyggelseantikvarien har lämnat ett skriftligt yttrande, se bilaga.

Kretsloppsavdelningen Alingsås kommun har lämnat följande yttrande till ärendet:

”Ansökan anger anslutning mot kommunalt vatten och spillvattenavlopp. VA-ansökan ska lämnas till Kretsloppsavdelningen. Kommunalt VA kommer att anläggas inom området under perioden 2021-2023 men mer exakt tidplan samt arbetsordning är ännu inte fastställd.”

Sökandes yttrande

Då samhällsbyggnadskontorets förslag är att ansökan ska avslås, har sökande getts möjlighet att yttra sig angående förvaltningens förslag till beslut. Sökandes yttrande biläggs detta förslag till beslut.

Skäl till beslut

I den fördjupade översiktsplanen ligger den tänkta byggnadsplatsen inom ett område som är märkt med *”R3 – Område med stort kultur- och rekreationsvärde. Ingen ny bebyggelse”*. Samhällsbyggnadskontoret tolkar bestämmelsen som att det innebär ingen ny ytterligare bebyggelse. Detta medför att samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att den tänkta åtgärden inte strider mot den fördjupade översiktsplanen, då befintligt bostadshus och garage rivs och ersätts med den föreslagna byggnaden.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet, då byggnaden placeras inom befintlig bostadstomt på ungefär samma plats som befintligt bostadshus och garage.

Dagvattnet bedöms kunna tas omhand på den egna fastigheten.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in. Befintlig infartsväg till tomten bedöms kunna användas även för tänkt nytillkommande byggnation.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Åtgärden är tänkt att utföras inom en utpekad kulturmiljö, *”Ytterhall och Sommarro m.m. – udde i Mjörn”*. Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie har lämnat ett yttrande angående det aktuella förslaget. Av yttrandet framgår (bland annat) att bebyggelseantikvarien anser att förslaget är välritat och genomtänkt, men att en gestaltning som bättre ansluter till befintlig

bebyggelse inom kulturmiljön är att föredra på den aktuella platsen. Utifrån detta så är samhällsbyggnadskontorets bedömning att den föreslagna bebyggelsens utformning inte är förenlig med kulturmiljön i området, och att bygglov därför inte kan beviljas för föreslagen åtgärd.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande kring tidigare nybyggnation inom den aktuella kulturmiljön har varit att det är viktigt med en anpassning till befintliga byggnader runtom, vilket inneburit ett hänsynstagande i gestaltningen genom volym, material och detaljering, fast i modern tappning, som smälter in. Man har även tillåtit t.ex. större fönster för att ta tillvara på utsiktsläget mot Mjörn.

Sammantaget så bedöms aktuellt förslag förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna. Åtgärden bedöms även lämplig med hänsyn till placering, tomtens utformning samt möjligheten till infartsväg. Åtgärden bedöms inte medföra någon direkt olägenhet för grannar eller övriga boende i området. Åtgärden bedöms dock med sin föreslagna utformning avvika från befintlig bebyggelse och de värden som är identifierade i kulturmiljön, vilket medför att samhällsbyggnads-kontoret inte kan föreslå ett positivt beslut till bygglov.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Vid positivt beslut:

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Utsedd kontrollansvarig är Adam Lindberg, Kaserntorget 1, 411 18 Göteborg. K-behörighet, SC1856-12 (RISE). Giltig t o m 2022-04-20.

Avgift (avslag)

Avgiften för beslutet är 25 629 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-02-09. Beslut om avslag fattades 2021-04-19, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats, med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Faktura sänds separat.

Avgift (beviljat)

Avgiften för lovet är 48 038 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-02-09. Beslut om lov fattades 2021-04-19, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats, med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900). Faktura sänds separat.

Upplysningar (avslag)

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

Upplysningar (beviljat)

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör Håkan Söderberg på telefon 0322- 61 62 73.

Enligt 9 kap 42 a § PBL får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 9 kap 41 a § PBL, även om det inte har fått laga kraft. Det innebär att åtgärderna inte får påbörjas innan dess.

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.

Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan om bygglov	2020-11-23
Situationsplan, A-01.1-001	2020-11-23
Planritning, A-40.1-101	2020-11-23
Planritning, A-40.1-103	2020-11-23
Planritning, A-40.1-104	2020-11-23
Fasadritning, A-40.3-001	2020-11-23
Fasadritning, A-40.3-002	2020-11-23
Sektionsritning, A-40.2-001	2020-11-23
Planritning, A-40.1-102	2021-01-28
Markplaneringsritning, A-01.1-002	2021-02-09

Bilagor

- Bilaga 1 – Yttrande från bebyggelseantikvarie
- Bilaga 2 – Fotodokumentation platsbesök
- Bilaga 3 – Yttrande från sökande
- Bilaga 4 – Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Avslag: Sökanden

Beviljat: Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Västerbodarna 1:30, Västerbodarna 1:471, Västerbodarna 1:473), Byggnadsinspektör (HS), GIS fk, Byggnadsantikvarie (AK) fk, VA-enheten (GIC) fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare