

Datum: 2021-04-21
Handläggare: Patrik Mårtensson

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktr:
Diariennr: 2021.180 SBN

Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus TUVEBO 1:84 (Tidigare TUVEBO 1:34) (2020-691)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-09-03 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten TUVEBO 1:84. Ansökan avser två flerbostadshus med 4 våningar inklusive en suterrängvåning med en färdiggolvshöjd på + 76,5 och en totalhöjd på + 90,0. Utformning av byggnaderna hanteras inte i detta förhandsbesked. För båda flerbostadshusen uppgår byggnadsarean till 800m².

Fastighetsförrättning har skett och ny fastighet är bildad i enlighet med detaljplanen, fastigheten heter numera Tuvebo 1:84.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181481.49767166213&y=6421812.460164257&z=8&l=222>

Förutsättningar

Den föreslagna byggnadsplatsen utgörs av detaljplan DP 189, Bostäder m.m. vid Prästerydsvägen, Laga kraft 2014-01-16. Planens genomförandetid är 10 år efter lagakraftdatum. Området är reglerat med bestämmelsen B₁ D S₁ e₁ f₂ samt att fastighetsindelning ska ske enligt illustrationskarta. Detaljplanen visar att området ska användas till bostäder, vård, förskola, fritidshem m.m. och reglerar i övrigt största sammanlagda byggnadsarean till max 800 m². Illustrationskartan redovisar att nuvarande fastighet Tuvebo 1:84 ska bibehålla sin fastighetsindelning.

Bestämmelser om antal våningar eller tillåten byggnadshöjd är inte reglerad för denna fastighet i detaljplanen.

Yttranden

Yttrande från Räddningstjänsten har inkommit 2021-03-31, där de i huvudsak har synpunkter att det kommer att krävas utbyggnad av vattenposter och krav på flöde från vattenposter behöver säkerställas, föreslagen byggnad på 4 våningar klarar inte insatstiden från Räddningstjänsten med krav på 10 minuter, Räddningstjänsten förordar därför att byggnader utförs så att ingen stegutrymning skall behöva genomföras för de boende, Istället ska tekniska lösningar tillföras trapphuset så att det även vid nödlägen alltid är en säker väg ut och förse byggnaderna med exempelvis ett s k Tr2-trapphus enligt BBR kap 5:246, se bilaga 2.

Med anledning av att den ansökta åtgärden avser ett förhandsbesked har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig. Ägare av fastigheterna Lingonriset 3, Lingonriset 4, Lingonriset 5, Lingonriset 6, Lingonriset 7, Lingonriset 8, Lingonriset 9, Lingonriset 10, Lingonriset 11, Lingonriset 12, Lingonriset 13, Tuvebo 1:16, Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:30, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:33, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:35, Tuvebo 1:36, Tuvebo 1:47, Tuvebo 1:48, Vinbäret 1, Vinbäret 2, Vinbäret 3, Vinbäret 4, Vinbäret 5, Vinbäret 6, Ångsullen 1 har bedömts vara berörda. (Tuvebo 1:48 var inte med i det samlade utskicket men har fått möjlighet att inkomma med synpunkter efter kontakt via telefon och E-post)

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Tuvebo 1:36, Vinbäret 3 (en delägare).

Synpunkter har inkommit från Lingonriset 3, Lingonriset 5, Lingonriset 6, Lingonriset 8, Lingonriset 9, Lingonriset 10, Lingonriset 11, Lingonriset 12, Lingonriset 13, Tuvebo 1:35, Tuvebo 1:36, Vinbäret 1, Vinbäret 2, Vinbäret 3 (en delägare), Vinbäret 4, Vinbäret 5, Vinbäret 6 (en delägare), se bilagor 4.

Inga synpunkter har inkommit från Lingonriset 4, Lingonriset 7, Tuvebo 1:16, Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:30, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:33, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:47, Tuvebo 1:48, Vinbäret 3 (en delägare), Vinbäret 6 (en delägare) och Ängsullen 1, de bedöms därmed inte ha något att erinra från förslaget.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem.

Sökanden har 2021-04-15 inkommit med yttrande, se bilaga 3.

Skäl till beslut

Åtgärden avses ske inom detaljplanelagt område och fastigheten och det byggnadsverk åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, åtgärden strider inte heller mot detaljplanen.

Åtgärden sker inom byggrätt enligt detaljplanen.

Användningsbestämmelserna för fastigheten enligt detaljplanen anger B₁, D, S₁ och innebär bostäder, även särskilda boendeformer, vård m.m., förskola, fritidshem m.m. och där ansökan anger bostäder.

Kvarterens utnyttjandegrad för fastigheten enligt detaljplanen anger e₁ och innebär att största sammanlagda byggnadsarea är 800m² och där ansökan redovisar en byggnadsarea på 800m².

Ansökan anger två flerbostadshus med 4 våningar inklusive en suterrängvåning med en färdiggolvhöjd på + 76,5 och en totalhöjd på + 90,0 och eftersom bestämmelser om antal våningar eller tillåten byggnadshöjd inte är reglerad för denna fastighet i detaljplanen så strider inte detta mot detaljplanens bestämmelser.

Detta innebär att åtgärden inte strider mot detaljplanen och fastigheten och det byggnadsverk åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen.

För att kunna bevilja ett bygglov i ett senare skede ska även vissa paragrafer i 2 kap. och 8 kap. uppfyllas och flera relevanta synpunkter har kommit in från berörda sakägare.

Eftersom utformningen av byggnaderna inte hanteras i detta ärende bedöms byggnadernas volym utifrån anpassningskraven i PBL 2 kap. 6 §.

Byggnadsplatsen befinner sig på en lågdel av området, + 76,5.

Skogsmarken söder om fastigheten är kuperad. En bit söder om byggnadsplatsen överstiger marknivån +90.0. Till detta kommer trädens höjd, vilket gör att byggnationen blir väsentligt lägre än befintlig trädhöjd. Skogsområdet består delvis av planbestämmelse n vilket anger att befintliga träd ska bevaras. Del av området är planlagt som Allmän plats, Natur enligt detaljplanen, vilket innebär att träd och naturmark fortsatt ska bevaras.

Av gällande detaljplan så är användningen bostäder, även särskilda boendeformer, vård m.m., förskola, fritidshem m.m. och innebär att oavsett användning kommer mycket trafik att behöva hanteras till fastigheten och det bedöms att frågan om trafik redan är utredd i detaljplanen.

Bebyggelse i området består till stora delar av småhus med vissa variationer, På Lingonriset 7 som ligger nordost om Tuvebo 1:84 uppföres flerbostadshus med två våningar och delvis inredd vind med takkupor samt sadeltak. Fasad som vetter mot väster har förutom byggnaden utvändig marknivåskillnad med etage och mur där lägsta punkt ligger på + 81,0 och byggnaden har en totalhöjd vid nock på ca + 93,7.

Med anledning av tomtens storlek och platsens läge bedöms byggnadernas volym som placering var lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Byggnaderna är placerade mer naturligt med sin anslutning mot söder med skog och med kraftig slänt i terrängen och följer landskapets konturer och ger inte intryck av att vara så stor att den inte kan anses passa in i stads- eller landskapsbilden.

Åtgärden bedömdes inte inverka negativt på allmänhetens tillgång till natur- och skogsområdet söder om byggnadsplatsen.

Den avsedda byggnationen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt

lämplig för nybyggnation av flerbostadshus.

Åtgärden kommer att få en påverkan för omgivningen och de närboende och innebära en olägenhet för vissa och för de närboende åt öster kan det förekomma skuggning och minskad direkt solljus, men detta bedöms inte vara en sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen.

Med anledning av Räddningstjänstens yttrande och för att säkerställa skydd mot uppkomst och spridning av brand så krävs utbyggnad av vattenposter och att krav på flöde från vattenposter behöver säkerställas samt att kraven för utrymning enligt BBR 5:323 uppfylls med beaktan att Räddningstjänsten inte klarar insatstiden på 10 minuter. Kraven är väsentliga och kommer att villkoras i beslutet.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Lagstöd

PBL 2 kap. 2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

PBL 2 kap. 4 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

PBL 2 kap. 5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

PBL 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.

PBL 8 kap. 9 §

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt [första stycket 4](#), ska man i första hand ordna friyta.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

Förslag till beslut

Förslag till beslut

Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor inför ansökan om bygglov.

Villkor

Att: utbyggnad av vattenposter krävs i samförstånd med Räddningstjänsten.

Att: Dimensionerande flöde för släckvatten enligt VAV P83, tabell 1 krävs för avsedd byggnad

Att: utrymning ska ske enligt BBR 5:323 med beaktan av att Räddningstjänsten inte klarar en insatstid på 10 minuter.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 853 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-03-17. Beslut om lov fattades 2021-05-17. Vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Marksektionsritning	2021-03-17
Marksektionsritning	2021-03-17
Marksektionsritning	2021-03-17
Marksektionsritning	2021-03-17
Situationsplan	2021-03-17
Illustrationsplan	2021-03-12
Illustrationsplan	2021-03-12
Översiktskarta	2021-03-12

Om nämnden inte beslutar i enlighet med förvaltningens förslag behöver följande läggas till beslutet inkl. upplysningar:

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 14 890 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-XX-XX. Beslut

om förhandsbesked fattades 2021-05-17. Vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Marksektionsritning	2021-03-17
Marksektionsritning	2021-03-17
Marksektionsritning	2021-03-17
Marksektionsritning	2021-03-17
Situationsplan	2021-03-17
Illustrationsplan	2021-03-12
Illustrationsplan	2021-03-12
Översiktskarta	2021-03-12

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 påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2- Remissyttrande från Räddningstjänsten

Bilaga 3- Yttrande från sökanden

Bilaga 4- Yttrande från berörda

Bilaga 5 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Avslag: Sökanden

Beviljat: Sökanden, Sakägare fk (Lingonriset 4, Lingonriset 7, Tuvebo 1:16, Tuvebo 1:21, Tuvebo 1:30, Tuvebo 1:32, Tuvebo 1:33, Tuvebo 1:34, Tuvebo 1:36, Tuvebo 1:47, Tuvebo 1:48, Vinbäret 3, Vinbäret 6 (en delägare) och Ängsullen 1, *som ej haft erinran*), Sakägare delg. (Lingonriset 3, Lingonriset 5, Lingonriset 6, Lingonriset 8, Lingonriset 9, Lingonriset 10, Lingonriset 11, Lingonriset 12, Lingonriset 13, Tuvebo 1:35, Tuvebo 1:36, Vinbäret 1, Vinbäret 2, Vinbäret 3 (en delägare), Vinbäret 4, Vinbäret 5, Vinbäret 6 (en delägare), *som haft erinran som ej blivit tillgodosedd*), GIS-handläggare fk, Remissinstans RTJ fk, Krets. (GIC, JS) fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef
tjänsteskrivelse, 2021-04-28

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare
Sophia Cohen, Godkännare