

Datum: 2022-01-13
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2021.449 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus RÖDENE 14:18 (2020-1040)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-12-29 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten RÖDENE 14:18.

Länk till webkarta:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=182612.8699819792&y=6425695.437955634&z=9&l=222>

Ärendet avser förhandsbesked för avstyckning av fastighet för bostadsändamål.

Bostadshuset är tänkt utformas i en våning och få en byggnadsarea på ca 260 kvm.

Infart till tomten är tänkt att ske från Tomteredsvägen. Åtgärderna är tänkta att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Ärendet behandlades av Samhällsbyggnadsnämnden 2021-10-25 och beslut togs om att återremittera ärendet för beredning inför ett eventuellt positivt besked.

Förutsättningar

Ansökan avser åtgärder som är tänkta att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Den befintliga fastighetens storlek är 144 423 kvm. Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Föreslagen storlek är ca 3 000 m².

Platsen utgörs för närvarande av medelgrov hedekskog med inslag av tall och en. Jordarten är sandig morän där urberget sticker upp. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) berörs området Lövskogsinventering 2012, Bergsbranter V om Heden.

Yttrande

Då platsen ligger inom lövskogsinventeringen har Alingsås kommuns kommunekolog remiterats och som har inkommit med ett yttrande, se bilaga.

Enligt yttrandet avstyrks lokaliseringen med avseende på platsens naturvärden kopplade till ekskogen.

Sökanden har delgivits kommunekologens yttrande och har inkommit med svar på detsamma, se bilaga. De anser att ansökt placering inte bör påverka ekskog och natur mer än tidigare redan existerande hus som omringar platsen. De menar vidare att platsen kommer att gallras och avverkas och att skogen då kommer att försvinna så småningom

oavsett byggnation. De pekar på att det inte finns några skyddsvärda träd eller rödlistade arter på platsen.

Sökande har delgivits förslag till beslut och kompletterat sitt tidigare yttrande, se bifogat yttrande.

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 Bolltorp 4:2, Bolltorp 4:16, Rödene 7:1, Rödene 14:10, Rödene 14:17, Rödene 14:19, Rödene 14:20 och Rödene 14:24 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Bolltorp 4:16, Rödene 14:10 (en av två ägare), Rödene 14:16, Rödene 14:17, Rödene 14:19, Rödene 14:20 och Rödene 14:24.

Synpunkter har inkommit från Rödene 14:19 och Rödene 14:24 se bilaga 2.

Bolltorp 4:2, Rödene 7:1, Rödene 14:10 (en av två ägare), Rödene 14:16, har inte inkommit med något yttrande.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem har inkommit med ett yttrande. Se bilaga 3

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om innehållet i tjänsteskrivelsens och getts tillfälle att yttra sig över det och har inkommit med ett yttrande. Se bilaga 4

Bedömning

Plan-och bygglagen 2 kap. 2 § föreskriver följande:

- 2 § Planläggning och prövning i ärendeom lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområde 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. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag(2014:862)

Plan-och bygglagen 8 kap. 9 § föreskriver följande:

- 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, etc.

I 3 kap. 6 § Miljöbalken står det:

- Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur-

eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Då platsen har bedömts ha höga naturvärden har sökande uppmanats att inkomma med alternativa placeringar för lokaliseringen men de har inte inkommit med några andra förslag. De menar att annan placering skulle förstöra övrig skog.

Då fastigheten är stor och hela fastigheten inte berörs av Lövsöksinventeringen, gör Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning att det på samma fastighet eller på fastigheter i närheten borde finnas alternativa platser för lokalisering av den tänkta åtgärden där skogen inte har så höga naturvärden som på aktuell plats.

Den aktuella platsen bedöms inte vara lämpad för byggnation utan har en större betydelse från allmän synpunkt på grund av dess naturvärde.

Enligt redovisad situationsplan och mark- och vägsektionsritning kommer nivån på marken på och runt om den tänkta byggplatsen att justeras till +94,5. Detta innebär att marken höjs med upp till 1,5 meter i den sydöstra delen och sänks med upp till 4,5 meter i den nordvästra delen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har föreslagit sökanden söka för en annan hustyp som är bättre anpassat till förutsättningarna på platsen. Sökande har valt att gå vidare med ursprungligt förslag.

Enligt förslaget i den ansökan som föreligger kommer det att behövas markberedning som innebär stora slantningar och utfyllnader och därmed stora ingrepp i naturen för att anpassa platsen för den tänkta byggnationen, tillfarten och uppställningsplatsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att detta inte kan anses vara att ta hänsyn till landskapsbilden och att så långt som möjligt ta tillvara naturförutsättningarna på platsen.

Räddningstjänsten har i ett yttrande angett att de, efter dialog med sökande, är nöjda med den redovisade tillfartsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig frågande till detta då förvaltningen bedömer att vägen, enligt de redovisningar man gjort, inte uppfyller trafikverkets uppställda riktlinjer kring vägars utformning.

Sökande har via ombud framfört att: "Eventuella branta partier kommer om möjligt planas ut alternativt att vägen utformas så att vi kommer med fart in i brantare partier."

Då det kan konstateras att den nu redovisade vägen har mycket branta partier bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att man ska redovisa hur man har tänkt att lösa detta då tillfartsvägens utformning är en del av bedömningen av om platsen är lämplig att bebyggas.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att det inte går att ge ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-08-25. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-11-03. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får

dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2022-01-12. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

På grund av oväntad utveckling av handläggningen i ärendet kopplat till räddningstjänstens yttrande, tillsammans med att ärendet behöver tas upp i Samhällsbyggnadsnämnden två gånger, så har den maximala tiden för handläggning överskridits med mer än fem veckor.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för beslutet skulle varit 10 878 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Då 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 bedömdes vara komplett 2021-08-25. Beslut om lov fattades 2022-02-21. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $10\ 878/5 \times 5 = 10\ 878$ 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 tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan om förhandsbesked	2021-03-01
Skrivelse från sökande	2020-12-29
Situationsplan	2021-12-29
Remissvar från Kommunekolog	2021-06-11
Sökandes svar på remiss	2021-07-08
Yttrande från sökande	2021-09-22
Yttrande från räddningstjänsten	2021-12-22
Svar på granneyttranden	2021-12-30

Bilagor

Bilaga 1-Ritningar och övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2-Yttrande från sökande

Bilaga 3-Yttrande från sakägare

Bilaga 4-Yttrande från sökande

Bilaga 5-Hur man överklagar

Exp: Sökanden

Alt. vid beslut om att ge förhandsbesked

Avgift

Avgiften för beslutet skulle varit 10 878 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Då 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 bedömdes vara komplett 2021-08-25. Beslut om lov fattades 2022-02-21. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $10\,878/5 \times 5 = 10\,878$ 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.

Upplýsningar

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.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan om förhandsbesked	2021-03-01
Skrivelse från sökande	2020-12-29
Situationsplan	2021-12-29
Remissvar från Kommunekolog	2021-06-11
Sökandes svar på remiss	2021-07-08
Yttrande från sökande	2021-09-22
Yttrande från räddningstjänsten	2021-12-22
Svar på granneyttranden	2021-12-30

Bilagor

Bilaga 1-Ritningar och övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2-Yttrande från sökande

Bilaga 3-Yttrande från sakägare

Bilaga 4-Yttrande från sökande

Bilaga 5-Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare, Sakägare fk (Bolltorp 4:2, Bolltorp 4:16, Rödene 7:1, Rödene 14:10, Rödene 14:17, Rödene 14:20), Sakägare delg kv (Rödene 14:19, Rödene 14:24), PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare