

Datum: 2022-03-02
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2022.051 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus RISA 1:4 (RISAVÄGEN 12) (2021-424)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-05-12 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage/carport på fastigheten RISA 1:4 (RISAVÄGEN 12).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=186258.8675582655&y=6426582.261773369&z=9&l=222>

Den befintliga torpstugan avses rivas och ersättas med nytt bostadshus som avses uppföras i en våning utan inredd vind med en byggnadsarea på ca 160m². Garage/carport avses uppföras med en byggnadsarea på ca 40m² samt ny in- och utfart i anslutning till garage/carport.

Fastigheten avses fastighets regleras med tänkt avstyckning på ca 1500m². Bostadshusen är tänkta att anslutas till anläggning för enskilt vatten och avloppsanordning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har för samtal med sökanden avseende placeringen av den nya byggnaden som innebär att befintlig torpstuga behöver rivas.

En bullerutredning är inlämnad och resultatet redovisar att kraven klaras med god marginal i enlighet med förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Förutsättningar

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

Byggnadsplatsen är förnärvarande bebyggd med en torpstuga, från ca 1870-talet och är med i Alingsås byggnadsinventering från 2010. byggnaden är värderad med klass B, högt kulturhistoriskt värde.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad inom värdefulla kulturmiljöer och hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

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 underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Risa 1:5, Risa 1:6, Risa 1:7, Risa 1:8, Risa 2:1, Bälinge 3:6, Bälinge-Torp 2:5 och Bälinge-Torp 3:1 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Bälinge-Torp 3:1, Risa 1:6(en delägare) och Risa 2:1.

Risa 1:5, Risa 1:6(tre delägare), Risa 1:7, Risa 1:8, Bälinge 3:6 och Bälinge-Torp 2:5 har inte lämnat några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Skäl till beslut

Den aktuella platsen är bebyggd med en torpstuga med ett högt kulturhistoriskt värde och är upptagen i Alingsås byggnadsinventering. Eftersom byggnaden är placerad utanför planlagt område och utanför områdesbestämmelser så är en rivning en anmälningspliktig åtgärd och det finns därmed inget lagstöd att neka rivning.

Med bedömning av platsen utan torpstugan så bedöms inte platsen besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet och bedöms inte heller medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den avsedda marklokaliseringen bedöms vara lämplig för nybyggnation av ett enbostadshus med tillhörande garage/carport.

I och med att området är utpekad med hög skyddsnivå för enskilt avlopp så är det viktigt att Miljöskyddsnämnden prövar förutsättningarna för avlopp, och villkoras därmed i beslutet.

Bullerkraven uppfylls i enlighet med förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från Risavägen.

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.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-12-16. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-02-24. 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 har inte förlängts. Avgiften för förhandsbeskedet kommer att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Villkor

Fastighetsreglering ska vara genomförd inför ansökan om bygglov.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden inför ansökan om bygglov.

Ett slutbesked för rivning av torpstuga ska finnas inför ansökan om bygglov.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 706 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om 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 2021-12-16. Beslut om lov fattades 2022-03-21. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 4 veckor.

Reduktionen blir: $19\,706/5 \times 4 = 15\,765$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 560 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 4 501 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Rev situationsplan	2021-12-16
Bullerutredning	2021-08-17

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.

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 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Fastighetsägare (om annan än sökanden); Sakägare fk (Risa 1:5, Risa 1:6, Risa 1:7, Risa 1:8, Risa 2:1, Bälinge 3:6, Bälinge-Torp 2:5 och Bälinge-Torp 3:1); PolT.

Sophia Cohen

Enhetschef Bygglövsenheten

Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-03-02

Patrik Mårtensson

Bygglövshandläggare/byggnadsinspektör

Sophia