

Datum: 2022-02-10
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2021.566 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus VÄSTERBODARNA 1:59 (GRÄSKÄRRSVÄGEN 41) (2021- 738)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus samt garage på fastigheten Västerbodarna 1:59.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177825.5813819639&y=6417854.3517359&z=8&l=222>

Tillfartsväg till tomten är tänkt att anläggas från Grå-Fias väg. Åtgärden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 100 m².

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område.

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell bebyggelseplats gäller en fördjupad översiktsplan (FÖP). Enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna i Alingsås kommun (antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger föreslagen plats inom område R8, vilket innebär: *Område för rekreation m.m. Enstaka nya byggnader prövas genom förhandsbesked eller bygglov.*

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2022-01-24 (SBN § 12). Ärendet återremitterades till förvaltningen då sakägare inte hade hörts i ärendet.

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 Bergsjödal 1:11, Bergsjödal 1:63, Bergsjödal 1:92, Lycke 1:2, Västerbodarna 1:11, Västerbodarna 1:437, Västerbodarna 1:438, Västerbodarna 1:466, Västerbodarna 1:68, Västerbodarna 1:76, Västerbodarna 1:79 och Västerbodarna 1:80 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Bergsjödal 1:11, Bergsjödal 1:63, Bergsjödal 1:92 och Västerbodarna 1:11.

Lycke 1:2, Västerbodarna 1:438, Västerbodarna 1:68, Västerbodarna 1:76, Västerbodarna 1:79 och Västerbodarna 1:80 har inte inkommit med något yttrande.

Västerbodarna 1:466 skriver i sitt yttrande:

"Vi önskar att avlopp och dagvatten förs via slutna rör förbi vår fastighet ner till det dike där även vårt reningsverk mynnar ut. Se bifogad karta med rött kryss. Detta pga. att det inte finns något tillräckligt bra dike mellan vår fastighet och Grå-Fias väg vilket redan nu resulterar i vattenansamlingar."

Västerbodarna 1:437 skriver i sitt yttrande:

"Jag anser att det är viktigt att husmodellen anpassas till området, dvs att huset har en liknande karaktär som husen runt omkring. Det vill säga ett klassiskt trähus."

Hälsoskyddsenheten på Alingsås kommun har lämnat följande yttrande i ärendet:

"Hälsoskyddsenheten ser svårigheter att lösa en enskild avloppsanläggning inom tilltänkt avstyckning från fastigheten Västerbodarna 1:59. Detta då området är sluttande och det finns vattenbrunnar nedströms planerad avstyckning. Hälsoskyddsenheten anser att avloppssituationen behöver utredas/lösas, genom avloppstillstånd, för fastigheten innan nämnden eventuellt skulle kunna bevilja ett positivt förhandsked."

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har sökande 2021-11-08 fått möjlighet att yttra sig över förvaltningens bedömning i ärendet. Sökandes yttrande inkom 2021-11-14 och biläggs denna skrivelse.

Bedömning

Plan- och bygglagen 4 kap. 2 § reglerar följande:

"Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk 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 allvariga 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 allvariga 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)."

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplan behöver upprättas för den ansökta åtgärden. Det aktuella området är väldigt attraktivt för nya bostäder och ligger i en del av kommunen där det finns en stor efterfrågan på bostäder. Området behöver utvecklas i ett samlat grepp genom en detaljplan, så att förutsättningar såsom kommunalt vatten och avlopp, bebyggelsestruktur, grönstruktur, vägstandard samt infrastruktur kan hanteras i ett större perspektiv.

Den fördjupade översiktsplanen föreskriver att enstaka åtgärder inom R8 kan prövas genom bygglov eller förhandsbesked. Utifrån bebyggelseutvecklingen och bebyggelsestrycket i området de senaste åren bedöms dock detaljplan nu vara nödvändig för området. Att området bebyggs successivt, utan gemensam struktur och långsiktig plan för området riskerar att medföra betydande svårigheter för flertalet viktiga funktioner såsom vatten och avlopp, grönstruktur och infrastruktur. 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

Ansökan bedömdes komplett 2021-09-30. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2021-12-03, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-02-11. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Avgift

Avgiften för lovet är 20 849 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 startbesked och 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 2021-09-30. Beslut om förlängd handläggningstid fattades 2021-12-03. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med 2 veckor.

Reduktionen blir: $20\ 849/5 \times 2 = 8\ 340$ kr.

Avgift efter reduktion, med kostnad för startbesked och arkivering: 12 509 kr. Faktura sänds separat.

Upplysningar (avslag)

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

Upplysningar (beviljat)

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2021-09-11
Situationsplan	2021-09-11
Förtydligande areauppgifter	2021-09-30
Yttrande från sökande	2021-11-14

Beslutet ska skickas till (avslag)

Sökanden.

Beslutet skickas till (beviljat): Sökanden, Västrabodarna vägförening fk, Sakägare fk (Bergsjödal 1:11, Bergsjödal 1:63, Bergsjödal 1:92, Lycke 1:2, Västerbodarna 1:11, Västerbodarna 1:438, Västerbodarna 1:68, Västerbodarna 1:76, Västerbodarna 1:79, Västerbodarna 1:80), Sakägare delg (Västerbodarna 1:466, Västerbodarna 1:437), PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare