

Datum: 2022-06-29
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2022.244 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Nybyggnad av obemannad butik VÄSTERBODARNA 1:58 2022-0222

Ärendebeskrivning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av obemannad butik på fastigheten Västerbodarna 1:58.

Byggnaden är en prefabricerad modulbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea på 48,8 m² och en byggnadshöjd på ca 3 meter. Byggnaden ansluts till elnätet, men kommer inte anslutas till vatten eller avlopp. Byggnaden kommer att kunna lyftas på plats och placeras på plintgrund. Vid framtida flytt av byggnaden kommer den kunna lyftas från platsen utan större ingrepp.

Tanken enligt sökande är att undvika trappor samt ramper till entrén. Detta löses genom att butiksbyggnaden ligger i samma höjd som kringliggande mark och anslutande ytor är stenlagda.

Byggnaden är träbeklädd och färgsätts i vit kulör, S 0502-Y. Vidare anger sökande att de även kommer tillse att butikens skyltning sker i enlighet med de kulturhistoriska värdena i området.

Parkering för butikens behov är tänkt att anordnas på en yta direkt intill butiksbyggnaden. Infart sker från Västra Bodarnevägen.

Den aktuella åtgärden är enligt sökande främst tänkt att genomföras som en temporär butikslösning, under tiden som en mer permanent etablering i området utreds. Bygglovets söktes i första skedet som ett tidsbegränsat bygglov, men efter att Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att den aktuella åtgärden inte uppfyller de krav som ställs för tidsbegränsat bygglov så avser den aktuella prövningen nu ett fullständigt bygglov.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178247.71594695406&y=6419121.270375113&z=9&l=222>

Förutsättningar

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

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett område med inventerade höga naturvärden, inom en värdefull kulturmiljö, inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt inom ett sammanhängande område med värdefull natur.

Platsen ligger i utkanten av ett område där det genomförts en lövskogsinventering. I lövskogsinventeringen har det aktuella området klassats till nivå 3 (skala 1 - 3 där 1 innebär

högsta värden). Platsen ligger även i utkanten av en kulturmiljö, benämnd "Ytterhall och Sommarro".

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell byggnadsplats 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 R7, vilket innebär: *Område med stort rekreativvärde. Ingen ny bebyggelse.*

Sökande har som en bilaga till ansökan redovisat en trafikutredning som är gjord för det aktuella området. Av trafikutredningen framgår att planerad bebyggelse ligger i närheten av Västra stambanan där det sker transporter av farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riskpolicy från 2006 skall riskfrågor beaktas vid fysisk planering inom 150 m från transportled för farligt gods. Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område av 30 m från spårmitt på närmaste spår. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, ökade möjligheter att underhålla järnvägen och bebyggelsen samt möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Slutsatsen i riskutredningen är att bebyggelse inte rekommenderas inom ett avstånd av 30 m från spårmitt eftersom det kan innebära dyra skyddsåtgärder i form av skyddsmur. Undantaget är att ytparkering och garage kan tillåtas inom detta avstånd.

Yttranden

Hälsoskyddsmyndigheten på Alingsås kommun har 2022-03-31 lämnat följande yttrande: "Registrering av livsmedelsverksamhet ska göras senast 14 dagar innan start av verksamhet."

Då åtgärden ligger i närheten av järnväg (Västra stambanan) så har Trafikverket fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Av trafikverkets yttrande framgår att de inte har någonting att invända mot att bygglov beviljas, förutsatt att byggnaden placeras minst 30 meter från närmaste spårmitt. Yttrandet i sin helhet bifogas denna skrivelse.

Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Av räddningstjänstens yttrande framgår att de önskar se en brandskyddsbeskrivning i ärendet. De skriver även att de anser att Trafikverket ska granska trafikutredningen. Yttrandet i sin helhet bifogas denna skrivelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar att brandskyddsbeskrivning kommer att redovisas inför det tekniska samrådet. I samband med detta kommer Räddningstjänsten få möjlighet att granska brandskyddsbeskrivningen.

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 1:115, Västerbodarna 1:18, Västerbodarna 1:213, Västerbodarna 1:23, Västerbodarna 1:244, Västerbodarna 1:381, Västerbodarna 1:436, Västerbodarna 1:508, Västerbodarna 1:509, Västerbodarna 1:510, Västerbodarna 1:511, Västerbodarna 1:512, Västerbodarna 1:513, Västerbodarna 1:514, Västerbodarna 1:54 och Västerbodarna 1:57 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Västerbodarna 1:115, Västerbodarna 1:213, Västerbodarna 1:23, Västerbodarna 1:514 och Västerbodarna 1:57.

Västerbodarna 1:18, Västerbodarna 1:244, Västerbodarna 1:381, Västerbodarna 1:436, Västerbodarna 1:508, Västerbodarna 1:509, Västerbodarna 1:510, Västerbodarna 1:513 och Västerbodarna 1:54 har inte inkommit med något yttrande.

Fastighetsägarna till Västerbodarna 1:511 skriver i sitt yttrande:

"Positivt med butik i V. Bodarne. MEN förvånande att kommunen frångår översiktsplanen för området, som beslutades i demokratiskt samförstånd. Aktuellt område är undantaget från bebyggelse. Om förtroendet för tjänstemän och valda politiker i Alingsås byggnadsnämnd skall bestå, bör demokratins regler följas." samt:

"I den fördjupade översiktsplanen som togs fram genom en lång demokratisk process under flera års tid och godkändes av kommunfullmäktige 2014 är området klassat "Stort rekreativsvärde. Ingen ny bebyggelse." Det är högst anmärkningsvärt att kommunen ens överväger bebyggelse, och att markägaren har fått avverka bl.a. mycket ekologiskt värdefull sälg och börja med markarbeten. Även om området ifråga är sankt och har varit ganska ogenomträngligt, och dessutom ligger alldeles intill väg och järnväg, och därför knappast inbjudit till strövtåg, har blandskogen fungerat som en ljuddämpare mellan strövområdet och järnväg/väg. Att ta ner vegetationen, anlägga väg och parkering och sätta upp en byggnad inkräktar därför på rekreativsvärdet och jag anser att kommunen inte bör tillåta exploatering."

Fastighetsägaren till Västerbodarna 1:512 skriver i sitt yttrande:

"Enligt den beslutade gällande FÖP för Västra Bodarna är området som avses byggas R7 av stort rekreativsvärde. Ingen ny bebyggelse. Därför bör det inte bebyggas. Detaljplanearbete för området har fått positiv förhandsbesked. Bygglovets föregriper detaljplan. Byggnaden som avses är en plåtcontainer och stämmer mycket dåligt med FÖP's målbild punkt 2 om värnad karaktär. Risken är också stor att den blir permanent. Enligt FÖP's målbild punkt 3 bör butiker samlas i området betecknat som centrum (vid station). Butiken kommer att alstra ytterligare trafik vid järnvägs korsningen. Enligt FÖP's målbild 4, och ändring som gjordes till Översiktsplanen, behöver dagens järnvägs korsning ersättas. Genomförande tiden för detaljplaner väster om järnvägen föreslås inte börja förrän en ny plankorsning finns."

Samma yttrande som inkommit från Västerbodarna 1:512 har även inkommit från fastighetsägarna till Västerbodarna 1:95 och 1:447. Dessa fastighetsägare bedöms dock inte vara berörda sakägare i det aktuella ärendet, då de inte är rågrannar till den berörda fastigheten och inte heller har någon rättighet, servitut eller motsvarande kopplat till den berörda fastigheten.

Sökande har fått ta del av de inkomna synpunkterna från grannarna och har 2022-06-22 lämnat ett yttrande som svar på synpunkterna. Yttrandet från sökande biläggs denna skrivelse.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms lämplig på den aktuella platsen och dess funktion bedöms vara ett passande tillskott i närområdet.

Åtgärden placeras på mark som enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna har stort rekreativsvärde och därför inte bör bebyggas. Den för åtgärden aktuella platsen bedöms dock inte besitta några särskilda rekreativsvärden och den ligger i utkanten av det

aktuella området (betecknat R7 i den fördjupade översiktsplanen), nära angränsande till både bilväg och järnväg. Riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen är endast vägledande och har inte samma bindande ställning som exempelvis planbestämmelser i en detaljplan.

Vegetationen på den aktuella platsen är sedan tidigare avverkad, platsen är sedan tidigare uppgrusad och har i närtid fungerat som upplag för det pågående arbetet med att bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet i området. Den aktuella platsen bedöms inte ha haft några särskilda naturvärden då den varit i den direkta utkanten av skogsområdet och inte innehållit några särskilt skyddsvärda träd eller motsvarande. Avverkningen som har skett har berört en så liten areal att den inte behövs anmälas till Skogsstyrelsen.

Den aktuella platsen ligger i utkanten av en kulturmiljö, med värden kopplade till den äldre bebyggelsen "Ytterhall" och "Sommarro". De kulturhistoriska värdena är därmed främst kopplade till det område som ligger några hundra meter nordväst om den aktuella platsen och den ansökta åtgärden bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena i någon större utsträckning. Byggnadens exteriör är anpassad för att harmoniera med övrig bebyggelse i området, både kulör och material bedöms tillräckligt anpassade till övrig bebyggelse för att kunna godtas.

Byggnadens placering bedöms lämplig med hänsyn till kommunikation och tillgänglighet. Byggnaden placeras ca 200 meter från tågstationen och i direkt anknäytning till Västra bodarnavägen. Åtgärden bedöms inte medföra en sådan ökad biltrafik till och från platsen att den på ett påtagligt sätt påverkar trafiksituationen kopplad till befintlig järnvägs korsning. Sökande har angett att en parkeringsyta för bilparkering kommer att anordnas intill butiken.

Det finns ett positivt planbesked som berör den aktuella fastigheten. Den ansökta åtgärden bedöms dock inte påverka möjligheten att planlägga området negativt, då den är av enkel karaktär och inte heller motverkar intentionerna kring utveckling av området som framgår av planbeskedet.

Byggnaden placeras 30 meter från närmaste spårmitt. Byggnaden bedöms därmed förenlig med de riktlinjer som framgår av trafikutredningen och Trafikverkets yttrande kopplat till risken avseende närhet till farligt gods-led.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-06-01. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-08-10. 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 2022-10-19. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Utsedd kontrollansvarig är: Peter Stranderman, Eklandagatan 14, 412 55 Göteborg. K-behörighet, SC1677-12 (RISE Certifiering), giltig t o m 2022-11-06.

Avgift

Avgiften för bygglovet är 26 905 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-06-01. Beslut om lov fattades 2022-07-25. 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.

Upplýsningar

Tekniskt samråd ska hållas. Ni kommer inom kort att få en kallelse till detta.

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 via E-tjänsten "Utstakning/lägeskontroll samt övriga mättjänster-beställning", länk <https://minasidor.alingsas.se/oversikt/overview/45> eller på telefon 0322-617194, 0322-616323. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma. Lägeskontroll ska ske innan gjutning av grund. Intyget överlämnas vid slutsamrådet.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om bygglov	2022-05-10
Situationsplan (nybyggnadskarta)	2022-06-01
Kompletterande information till ansökan	2022-06-01
Yttrande från Trafikverket	2022-05-23
Yttrande från Räddningstjänsten	2022-05-25
Yttrande från sökande	2022-06-22

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare fk (Västerbodarna 1:115, Västerbodarna 1:18, Västerbodarna 1:213, Västerbodarna 1:23, Västerbodarna 1:244, Västerbodarna 1:381, Västerbodarna 1:436, Västerbodarna 1:508, Västerbodarna 1:509, Västerbodarna 1:510, Västerbodarna 1:513, Västerbodarna 1:514, Västerbodarna 1:54 och Västerbodarna 1:57), Sakägare delg (Västerbodarna 1:511, Västerbodarna 1:512), Byggnadsinspektör, GIS fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglövsenheten

Martin Frank-Cederbom
Bygglövshandläggare