

Datum: 2021-09-28
Handläggare: Henrik Wüst
Direktr:
Diariernr: 2021.176 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov Nybyggnad av enbostadshus LÖVEKULLE 1:208 (BADPLATSVÄGEN 129) 2021-184

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-03-02 och avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LÖVEKULLE 1:208 (BADPLATSVÄGEN 129).

Fastigheten ligger inom detaljplan DP63 Lövekulle, etapp1, laga kraft 1999-05-10, Detaljplanen visar att området ska användas till bostäder och reglerar i övrigt bruttoarean till max 420 kvm. På fastigheten finns prickade områden, mark som inte får bebyggas. 4,5 m mot fastighetsgräns, 18–30 grader.

Endast friliggande hus, Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,0 m för huvudbyggnad och 3,0 m för förråd och garage (för bostadshus är huvudsyfte att en våning + antingen inredd vind eller suterrängvåning skall kunna inrymmas)

Platsen befinner sig inom Länsstyrelsens utpekade värdestrakt för särskilt skyddsvärda lövträd. Den sydvästra delen av fastigheten omfattas även av Skogsstyrelsens nyckelbiotopklassning.

Åtgärden man söker för är ett enbostadshus med en bruttoarea om 432 kvm, med en våning + en suterrängvåning. Byggnadshöjden mäts till 5,0 m och taklutningen 23 grader. Stödmurar med en sammanlagd längd om ca 40 meter uppförs vid byggnaden och som stöd för terrass. Färdig golvhöjd för entréplan blir 69,7 m.ö.h.

Takmaterial blir lertegel, fasaden blir i betong och trä som laseras brun.

Byggnaden placeras 6,5 meter från tomtgräns mot Lövekulle 1:30.

Platsen där åtgärden är tänkt att placeras är idag skogbevuxen naturtomt.

Vid granskning av ärendet konstateras följande avvikelser mot planen:

På fastigheten finns idag redan byggnader som med en sammanlagd bruttoarea om ca 464 kvm. Med den nya byggnaden skulle den sammanlagda bruttoarean bli 896 kvm.

Hela byggnaden och murar placeras på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Ärendet togs 2021-05-17 upp av Alingsås kommuns samhällsbyggnadsnämnd då man återremitterade ärendet för att beredas för eventuellt positivt besked.

Yttrande

Sökande har delgetts förslag till beslut och givits möjlighet att inkommit med yttrande. 2021-04-19 Sökande framför följande:

"Bygger generationsboende till mina föräldrar inom befintlig fastighet. Detta möjliggör att vi kan med 6 personer (varav 4 barn) i hushållet förvärvar mitt barndomshem samtidigt som mina föräldrar bor kvar på fastigheten. Fastigheten behålls intakt.

Marken ändras så lite som möjligt och byggnaden görs med brun lasyr & natursten som kommer att harmonisera väl med platsen.

Vi frångår inte befintlig plans andemening då det blir bostäder till samma familj, fast nu en generation till. Fastighetens storlek om knappt 10 000 kvm utan strandskydd ger en mycket låg exploateringsgrad även efter att ett nytt hus kommit på plats."

Då platsen ligger inom värdestrakt för särskilt skyddsvärda lövträd har Alingsås kommuns kommunekolog inkommit med ett yttrande, se bilaga. Enligt yttrandet avstryks åtgärden med motivationen att det på platsen finns höga naturvärden som bör bevaras. En nybyggnad skulle innebära en negativ påverkan på områdets naturvärden.

Med anledning av avvikelser från detaljplanen har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Lövekulle 1:30, Lövekulle 1:31, Lövekulle 1:73 och Lövekulle 1:205 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, Lövekulle 1:205 (en ägare). Se bilaga.

Övriga sakägare har inte inkommit något yttrande.

Sökanden har delgivits kommunekologens yttrande samt tjänsteskrivelsen och har inkommit med svar på densamma: Hela Lövekulle är gammal lövskog med infälld tall. Byggnation är inte stoppad av det. Detta gäller ett hus.

Enligt kommunekologens yttrande finns ingen kännedom om att den aktuella platsen skulle hysa några särskilt skyddsvärda arter, inga observationer finns rapporterade i ArtPortalen.

Bedömning

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan bygglov ges för en

åtgärd som avviker från gällande områdesbestämmelser om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte under förutsättning att avvikelsen är liten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelserna inte kan ses som små, varken var för sig eller vid en samlad bedömning.

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

- 2 § Planläggning och prövning i ärende om 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)

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 gränsar till område med biotopskydd och värdestrakt för särskilt skyddsvärda lövträd berörs den av de riktlinjer som finns i Naturvårdsprogram för Alingsås kommun: Ny exploatering får inte förekomma med hänsyn till de mycket höga naturvärdena. Exploatering i tät anslutning till områdena får ej ske så att naturvärdena hotas.

Byggnation skulle således gå emot de riktlinjer som finns i Naturvårdsprogrammet för Alingsås kommun.

Då förutsättningar saknas för att meddela bygglov för sökt åtgärd ska ansökan om bygglov avslås.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-08-13. Beslut om bygglov ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-10-22. 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 2021-12-31. 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

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap 30 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgift

Avgiften för avslag av bygglov är 19 192 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. 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 2021-08-13. Beslut fattades 2021-10-25. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan	2021-03-02
Nybyggnadskarta	2021-03-02
Anmälan Planritningar	2021-06-08
Markplaneringsritningar	2021-08-13
Sektionsritning	2021-08-13
Marksektionsritningar	2021-08-13
Fasadritning med marklinjer	2021-08-13
Remissvar från Kommunekolog	2021-06-23
Sökandes svar på remiss	2021-09-27

Upplysningar

Beslutet 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

Exp: Sökanden

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Henrik Wüst
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-10-05