

Datum: 2022-05-20  
Handläggare: Martin Frank Cederbom  
Direktnr:  
Diariennr: 2022.192 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Förhandsbesked Nybyggnad av komplementbostadshus HAGTORSSLÄTT 1:68 (KYRKVÄGEN 24) 2021-690**

### **Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten Hagtorsslätt 1:68 i Alingsås kommun.

Byggnaden utformas i en våning, med en byggnadsarea på ca 120 m<sup>2</sup>. Byggnaden placeras i sluttande terräng, nivåskillnaderna runt byggnaden är tänkta att tas upp med hjälp av stödmurar både sydost och nordväst om byggnaden.

Byggnaden är inte tänkt att styckas av utan ska fungera som ett kompletterande bostadshus på redan befintlig tomt. Funktioner såsom parkering, infartsväg och plats för utevistelse är tänkt att samordnas med befintligt bostadshus på fastigheten.

Byggnaden är tänkt att kopplas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Befintligt bostadshus på fastigheten är sedan tidigare kopplat till kommunalt VA.

Ansökan avsåg tidigare förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med tänkt avstyckning. Ansökan har därefter ändrats till att nu istället avse nybyggnad av ett komplementbostadshus inom befintlig tomt.

### **Förutsättningar**

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

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av delvis tomtmark, delvis naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt angränsande till ett sammanhängande område med värdefull natur.

Platsen ligger inom området för fördjupad översiktsplan, FÖP Västra Bodarna från 2014. I den fördjupade översiktsplanen betecknas det aktuella området: "**R2** – Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan."

### **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 Västerbodarna 1:289, Västerbodarna 1:313, Västerbodarna 1:355 och Hagtorsslätt 1:3 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Västerbodarna 1:289 och Västerbodarna 1:313.

Västerbodarna 1:355 har inte inkommit med något yttrande.

Fastighetsägarna till Hagtorsslätt 1:3 har 2022-05-16 lämnat ett yttrande med synpunkter. Fastighetsägarna skriver i yttrandet, bland annat, att termen komplementbostadshus är felaktig för den aktuella byggnationen, då byggnaden har en storlek som överstiger de 30 kvm som gäller för bygglovsbefriade komplementbostadshus. De skriver även att de anser att 39§ Byggnadsstadgan bör vara vägledande vid placering av bebyggelse på fastigheten, då fastigheten ligger i närheten av detaljplanerat område. Detta medför att bebyggelsen ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Fastighetsägarna till Hagtorsslätt 1:3 skriver även i sitt yttrande att de anser att den föreslagna byggnationen inte är lämplig på platsen då marken har väldigt stora nivåskillnader, samt att den markyta som omger byggnaden inte är att betrakta som en lämplig tomt då den blir allt för liten i storlek samt för kuperad för att kunna anses uppfylla de basala behoven såsom rekreation, vila och lek. De anser sammanfattningsvis att förslaget inte är lämpligt när det på flera punkter inte uppfyller plan- och bygglagens mest grundläggande krav. Yttrandet i sin helhet bifogas som en bilaga till denna skrivelse.

Sökande har fått ta del av yttrandet från Hagtorsslätt 1:3. Sökande har valt att lämna ett yttrande där de framför att syftet med byggnationen är att skapa ett generationsboende för deras föräldrar/svärföräldrar. Vidare framför de att endast den markägare som inte har något faktiskt boende i området har motsatt sig åtgärden, de sakägare som faktiskt bor runt tomten har inte lämnat in några motsättningar.

Sökande framför även att avsikten är att komplementbostadshuset nyttjar den existerande fastighetens tomt. De skriver att de gärna diskuterar utformning av kommande altaner och dylikt i kommande bygglovsprocess för att tillse den naturnära och lantliga upplevelsen som finns i Västra Bodarna. Yttrandet i sin helhet bifogad som en bilaga till denna skrivelse.

## **Bedömning**

Åtgärden ses som en naturlig komplettering av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Det finns på fastigheten sedan tidigare ett väl fungerande bostadshus med tillhörande ändamålsenlig tomt och tillhörande kringfunktioner såsom trädgård, parkering och tillfartsväg. Det tänkta komplementbostadshuset bedöms kunna samnyttja dessa funktioner utan att det innebär en orimlig inskränkning eller olägenhet för de boende i det befintliga bostadshuset på fastigheten eller för grannarna. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar samtidigt att den tänkta bostaden är i behov av att kunna samnyttja de aktuella funktionerna med befintligt bostadshus på fastigheten, då fastigheten inte bedöms vara tillräckligt stor och inte ha rätt förutsättningar för att kunna inrymma dessa funktioner i ett mer oberoende perspektiv gentemot befintligt bostadshus. En eventuell framtida avstyckning av det tillkommande bostadshuset till en egen bostadsfastighet bedöms därför inte lämplig. Sökande har förtydligat att en sådan avstyckning inte är aktuell.

Den aktuella delen av fastigheten är sluttande och höjdskillnaderna på platsen medför viss svårighet att placera en byggnad och samtidigt värna om landskapsbilden lokalt. Sökande har dock genom sitt förslag på placering och markberedning redovisat att åtgärden går att genomföra på ett godtagbart sätt. Stödmurar kommer att behövas i viss omfattning för att ta upp nivåskillnaderna, dessa stödmurar bedöms med rätt utformning och placering kunna utföras utan att medföra en väsentligt negativ omgivningspåverkan.

Fastighetsägarna till Hagtorsslätt 1:3 framför i sitt yttrande att de anser att närliggande detaljplan kan vara vägledande vad gäller byggnadens placering i förhållande till fastighetsgräns. Samhällsbyggnadsförvaltningen kan dock konstatera att varken den aktuella fastigheten Hagtorsslätt 1:68 eller den intilliggande fastigheten Hagtorsslätt 1:3 ligger inom detaljplanerat område. Bestämmelserna i 39§ Byggnadsstadgan blir därför inte tillämpliga för den tänkta bebyggelsen på fastigheten. Det kan dock komma att bli aktuellt i bygglovsskedet att ställa krav på att kommande byggnation utförs med brandklassat utförande för att förhindra brandspridning mellan fastigheter och byggnader, om den placeras på ett sådant sätt att risk för brandspridning föreligger.

Hagtorsslätt 1:3 skriver även i sitt yttrande att termen komplementbostadshus är felaktig då komplementbostadshus avser en bygglovsbefriad byggnad på max 30 kvm. Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar dock att termen komplementbostadshus inte enbart avser det som kallas "Attefallshus" utan även kan avse kompletterande bostäder i en vidare mening, på samma sätt som t.ex. termen komplementbyggnad används för en så kallad "Friggebod", men inte enbart för friggebodar.

Åtgärden bedöms överensstämma med de riktlinjer som finns för den aktuella platsen i den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun ligger platsen angränsande till ett sammanhängande område med värdefull natur. Den för byggnationen aktuella platsen bedöms dock inte ha några särskilda naturvärden.

Komplementbostaden bedöms kunna betjänas av samma tillfartsväg som befintlig bostadsbyggnad på fastigheten. Åtgärden bedöms kunna kopplas till kommunala ledningar för vatten och avlopp, då befintligt bostadshus på fastigheten redan är kopplat till kommunalt VA.

Den aktuella byggnaden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang, då det handlar om ett komplement inom befintlig bostadstomt. Detaljplan bedöms inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökan bedömdes komplett 2022-05-04. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-07-13. 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**

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

## Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 848 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-05-04. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-06-20, 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.

## Upplysningar

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.

Byggnadens exakta placering och utformning avgörs i kommande bygglovsprövning. I samband med prövningen av bygglovet kommer även frågor såsom tillgänglighet, användbarhet och dagsljus hanteras, vilket kan innebära vissa förändringar av byggnadens utformning och placering.

Anmälan för tillkoppling av ytterligare bostad till kommunalt VA behöver göras till Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun.

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

### Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2022-04-02
Situationsplan (nybyggnadskarta)	2022-05-04
Fasadritning med marklinjer, 30.123	2022-05-04
Fasadritning med marklinjer, 30.124	2022-05-04
Yttrande från Hagtorsslätt 1:3	2022-05-16
Yttrande från sökande	2022-05-18

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

**Beslutet ska skickas till**

**Exp:** Sökanden, Västrabodarna vägförening fk, Sakägare fk (Västerbodarna 1:289, Västerbodarna 1:313, Västerbodarna 1:355), Sakägare delg (Hagtorsslätt 1:3), Kretsloppsavdelningen fk, PolT.

Sophia Cohen

Enhetschef Bygglövsenheten

Martin Frank Cederbom

Bygglövshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-05-31