

2024-06-18

Plats och tid	Skräddaren kl. 14:00-17:05	Paragrafer	§§54-64
Beslutande	Lady France Mulumba (KD) (ordförande) Camilla Stensson (S) (vice ordförande) Karin Johansson (S) Johan Larsson Utter (S) Dennis Alvdén (M) David Jerrestrand (M) §§54-59, §§61-64 David Skoog (KD) Johan Fogelberg (C) Therese Lund (V) Anders Almén (S) ersätter Peter Dahlkvist (MP) Rasmus Eurenus (S) §60 ersätter David Jerrestrand (M) Lennart Anderberg (C) ersätter Gunilla Gomér (SD) Mikael Björk (L) ersätter Andreas Idén (L) Göran Alexandersson (S) ersätter Linda Jonasson (S)		
Ej tjänstgörande ersättare	Rasmus Eurenus (S) §§54-59, §§61-64		
Övriga deltagare	Anna Ebbesson (Avdelningschef bygg- och miljö) Jonas Sjölin (Förvaltningschef) §54 Jenny Leonardsson (Enhetschef) Susanna Adolfsson (Utvecklingsledare) §54 Rebecca Tollemark (Utvecklingsledare) §54 Sanna Olsson (Kommunekolog) §54 Peter Porss (Nämndsekreterare) Patrik Mårtensson (Byggnadsinspektör) §54		
Utses att justera	Camilla Stensson (S)		
Justeringens plats och tid	Protokollet justeras på distans.		
Sekreterare	Peter Porss		
Ordförande	Lady France Mulumba (KD)		
Justerande	Camilla Stensson (S)		

 Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits på Alingsås kommuns digitala anslagstavla.

2024-06-18

- § 54 Information och föredragningar
- § 55 Behovsutredning 2025-2027
- § 56 Plan för hantering av samhällsstörningar och extraordinära händelser SBF 2024
- § 57 Alingsås-Hulabäck 2:20- Ärendet utgår
- § 58 Brogårde 2:1, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2023-0431)
- § 59 Djupevik 1:4, förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus (2023-0256)
- § 60 Hästeryd 1:11, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0123)
- § 61 Maryd 2:28, förhandsbesked nybyggnad av tre enbostadshus med garage (2023-0658)
- § 62 Västerbodarna 1:215, förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-0666)
- § 63 Delegerade beslut 2024
- § 64 Meddelanden 2024

2024-06-18

§ 54

Information och föredragningar**Information**

- Från förvaltningen - Jonas Sjölin
- NKI - Anna Milsta
- Recipientkontroll - Sanna Olsson
- Från avdelningen - Anna Ebbesson och Jenny Leonardsson

Föredragning i ärenden

- §55 Susanna Adolfsson
- §56 Rebecca Tollemark
- §58-62 Patrik Mårtensson

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 55 2024.046 BMN

Behovsutredning 2025-2027

Ärendebeskrivning

Miljötillsynsförordningen (2011:13) ställer krav på att en tillsynsmyndighet ska ha en utredning om tillsynsbehovet för myndighetens hela ansvarsområde enligt Miljöbalken. Behovsutredningen ska sträcka sig över tre år och ses över minst en gång varje år. Behovsutredningen är en sammanställning och analys av det arbete som behöver genomföras för att nämnden ska klara sitt uppdrag enligt reglementet, bidra till måluppfyllelse av kommunfullmäktiges mål, samt för att kommunen ska kunna efterleva den lagstiftning som styr verksamheten. Behovsutredning omfattar också livsmedelskontrollen samt tillsyn över tobaksförsäljning och alkoholserving. Behovsutredningen bygger på en gemensam modell för Västra Götalands län och Hallands län. Bygg- och miljönämnden har valt att använda denna modell.

En myndighet som tilldelats tillsynsuppgifter ska avsätta resurser för arbetet med tillsynsarbetet som i tillräcklig grad motsvarar behovet av tillsyn samt ha personal med tillräcklig kompetens för tillsynsarbetet. Behovsutredningen är bygg- och miljönämndens underlag för sin planering, uppföljning och prioritering av tillsynsverksamheten. Denna behovsutredning avser nämndens ansvar enligt miljöbalken, livsmedel-, tobak- och alkohollagen samt för kommunekologens uppdrag.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 23 maj lämnat följande yttrande:

Behovsutredningen omfattar en period på tre år, även om delar av tillsynen periodiseras över längre tid. En grov planering för 4-6 års perspektiv finns därför hos verksamheten. Förvaltningen har under våren reviderat behovsutredningen och det nu redovisade materialet omfattar perioden 2025-2027.

I förra behovsutredningen, som gjordes i slutet av 2023, lyftes ett antal områden där förändringar pågår och som skapar viss osäkerhet i planeringen av tillsyn och avgifter. Ett sådant område var förändringar inom livsmedelskontrollen. Där har alla verksamheter tilldelats en ny klassning enligt Livsmedelsverkets metod "Riskklassning 2024". Förändringen har visat sig ge färre timmar planerad kontroll jämfört med tidigare klassning. Det finns än så länge begränsad erfarenhet av hur mycket uppföljande kontroll som kommer krävas. Behovsutredningen för 2025 och framåt har därför lägre timmar för livsmedelskontroll. Området små avlopp ska under 2025 börja med digital rapportering till Havs- och vattenmyndigheten. Alla små avlopp ska också riskklassas. För att kunna genomföra rapportering så behöver verksamheten registervårda äldre anläggningar i vårt verksamhetssystem. Sammantaget har området små avlopp ett ökat behov på 2320 timmar för 2025 som inte kan finansieras med avgifter.

Ännu en osäkerhet i behovsredovisningen är hur lågkonjunktur som svensk ekonomi befinner sig i kommer att påverka inkommande händelsestyrda ärenden.

Årets behovsutredning för 2025–2027 visar på ett samlat resursbehov för 2025 på ca 32 årsarbetare och personaltillgång i budgetförslaget för 2025 är ca 25 årsarbetare.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 11 juni, §42 och beslöt följande:

2024-06-18

Behovsutredning 2025 - 2027 antas med tillägg av förklarande text till tabellen på sidan 3 samt punktlistan på sidan 4 i behovsutredningen.

Beslut

Behovsutredning 2025 - 2027 antas.

Expedieras till

Avdelningschef Bygg- och miljöavdelningen

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Behovsutredning 2025-2027
- Behovsutredning 2025-2027 version efter AU

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 56 2024.049 BMN

Plan för hantering av samhällsstörningar och extraordinära händelser SBF 2024

Ärendebeskrivning

Under 2023 beslutade TEN och BMN om samhällsbyggnadsförvaltningens (SBF) första gemensamma Lednings- och kommunikationsplan för samhällsstörningar och extra ordinära händelser (TEN 2023-04-17 § 22, 2023.015 TEN respektive BMN 2023-04-18 § 45, 2023.004 BMN). Detta gjordes utifrån att nämndernas gemensamma förvaltning (SBF) har samlade resurser för kris- och beredskapsarbetet och en gemensam ledningsgrupp. Föreliggande "Plan för hantering av samhällsstörningar och extraordinära händelser SBF 2024" ersätter den tidigare lednings- och kommunikationsplanen och är reviderad för att stämma överens med förvaltningens nu gällande organisation, samt justerad utifrån lärdomar som dragits vid den krisövning som SBF genomförde under hösten 2023. Planen är även uppdaterad utifrån upprättande eller revidering av kommunövergripande dokument, exempelvis Alingsås kommuns risk- och sårbarhetsanalys för 2023-2026 som beslutades av kommunstyrelsen 2023-08-21.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 21 maj lämnat följande yttrande:

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bygg- och miljönämnden och tekniska nämnden godkänner den gemensamma planen för hantering av samhällsstörningar och extraordinära händelser SBF 2024. Förvaltningen föreslår även att båda nämnderna i sina beslutsformuleringar tar med en reservation kring att planen träder i kraft först när den godkänts i båda nämnderna.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 11 juni, §43.

Beslut

Plan för hantering av samhällsstörningar och extraordinära händelser SBF 2024 godkänns (planen träder i kraft först när den godkänts i både TEN och BMN).

Expedieras till

SBF ledningsgrupp

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Plan för hantering av samhällsstörningar och extraordinära händelser, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Plan för hantering av samhällsstörningar och extraordinära händelser SBF 2024

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 57 2024.050 BMN

Alingsås-Hulabäck 2:20- Ärendet utgår

Ärendet utgår.

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 58 2024.055 BMN

Brogärde 2:1, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2023-0431)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten BROGÄRDE 2:1 i Alingsås kommun.

Åtgärden avser nybyggnation av enbostadshus i ett plan med tillhörande garage.

Bostadshuset planeras få en byggnadsarea om ca 200 m² med takvinklar på 27° och 38°, garage/förråd planeras få en byggnadsarea om ca 70 m².

Beviljat tillstånd för avloppsanläggning finns.

Vid positivt förhandsbesked styckas fastigheten med en omfattning av ca 2 550m².

Tillfartsväg anläggs med anslutning till enskild väg Östra Antenvägen sydväst om tilltänkt fastighet.

En naturvärdesinventering har inkommit från sökanden.

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 naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad som kulturmiljö Vänga by och ligger inom lövskogsinventering. Området är även utpekad som riskområde och med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp.

Vid planerad ny fastighet och över tänkt placering av bostadshus finns ett servitut 1489-2018/26.1 till förmån för Brogårde 2:33 med rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning för utsläpp av renat vatten. Enligt sökande och dennes kontakt med tidigare ägare och mäklare har detta servitut inte nyttjats. Vid kommande fastighetsförättning behöver detta servitut hanteras, och villkoras därmed i beslutet.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 29 maj lämnat följande yttrande:

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekologen i Alingsås kommun som 2023-12-22 har inkommit med yttrande utan erinran och har lämnat följande synpunkt: Miljöenheten har inget att erinra mot planerad åtgärd avseende påverkan på naturvärden. Se bilaga 2.

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

2024-06-18

ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare och boende på fastigheterna Brogårde 1:4, Brogårde 2:1, Brogårde 2:2, Brpgärde 2:6, Brogårde 2:9, Brogårde 2:10, Brogårde 2:13, Brogårde 2:14, Brogårde 2:17, Brogårde 2:18, Brogårde 2:19, Brogårde 2:20, Brogårde 2:21, Brogårde 2:23, Brogårde 2:24, Brogårde 2:25, Brogårde 2:26, Brogårde 2:27, Brogårde 2:28, Brogårde 2:29, Brogårde 2:30, Brogårde 2:31, Brogårde 2:32, Brogårde 2:33, Äspenäs 1:4, Äspenäs 1:14, Äspenäs 1:15, Äspenäs 1:25, Äspenäs 1:27, Äspenäs 1:30, Äspenäs 1:39 och Äspenäs 3:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Brogårde 1:4, Brogårde 2:10, Brogårde 2:13 (en delägare), Brogårde 2:17, Brogårde 2:24 (en delägare), Brogårde 2:29 (en delägare), Brogårde 2:31 (en delägare), Äspenäs 1:4 och Äspenäs 1:30.

Berörda sakägare för fastigheterna Brogårde 2:1, Brogårde 2:2, Brogårde 2:6 (en delägare), Brogårde 2:9, Brogårde 2:13 (en delägare), Brogårde 2:14 (en delägare), Brogårde 2:18, Brogårde 2:19, Brogårde 2:20, Brogårde 2:21, Brogårde 2:23, Brogårde 2:25, Brogårde 2:26, Brogårde 2:27, Brogårde 2:28, Brogårde 2:30, Brogårde 2:31 (en delägare), Brogårde 2:32, Äspenäs 1:14, Äspenäs 1:15, Äspenäs 1:27, Äspenäs 1:39 Äspenäs 3:1 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare och boende på Brogårde 2:6 (en delägare), Brogårde 2:14 (en delägare), Brogårde 2:24 (en delägare), Brogårde 2:29 (en delägare) och Brogårde 2:33, se bilaga 3.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-05-16 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2024-05-17 bemött de inkomna synpunkterna, se bilaga 4.

Bedömning

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende att det kan anses vara möjligt att lösa vatten och avlopp, att det ska framgå vilken typ av byggnad som avses samt möjligheterna att ordna väg och det har inte framkommit annat än att det finns möjligheter att lösa ny väg med dragning över stamfastigheten.

Enligt 49 § anläggningslagen kan det upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annans fastighet om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg.

Den nya tänkta fastigheten bör ansluta sig till den vägförening som är ansvarig för väghållningen fram till den statlig vägen.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till den tänkta fastigheten. Tillstånd för att inrätta avloppsanordning har 2024-04-02 beviljats av Bygg- och miljönämnden.

För att anordna en tillfartsväg till planerad ny tomt så avgränsas det av ett avrinningsdike som behöver hanteras inför kommande byggnation. Vi bedömer att det är möjligt att anlägga en begränsad sträcka som avser väg över avrinningsdiket med kulvertering.

2024-06-18

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden, vilket även framgår av yttrande från kommunekologen.

Av inlämnad naturvärdesinventering framgår i huvudsak att hela inventeringsområdet bedöms hysa låga naturvärden.

Av inkomna handlingar och vid platsbesök 2024-04-08 så kan konstateras att marknivån för tänkt placering av garage/förråd är drygt 7 meter lägre än marknivån för huvudbyggnad på Brogårde 2:24 och bedöms inte innebära någon olägenhet avseende sjöutsikt för grannen.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Befintligt servitut 1489-2018/26.1 avseende avloppsledning till förmån för Brogårde 2:33 behöver hanteras vid kommande fastighetsbildning, detta kan hanteras genom att avloppsledningen får en ny sträckning eller alternativt att befintlig sträckning kulverteras, och villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Platsen har karaktären av en lucktomt och den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur i det aktuella området. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

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.

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

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 11 juni, §46.

Beslut

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

Villkor

Fastighetsbildning med redovisad avstyckning ska genomföras.

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över stamfastigheten.

2024-06-18

Befintligt servitut 1489-2018/26.1 avseende avloppsledning till förmån för Brogårde 2:33 behöver hanteras vid kommande fastighetsbildning.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig och användbara för utryckningsfordon, slamtömningsfordon och fordon för avfallshantering.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-16. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18, 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.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan2024-04-16

Naturvärdesinventering2023-12-05

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, GIS fk, PolT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Brogårde 2:1, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2023-431)
- Naturvärdesutlåtande
- Yttrande miljöskydd
- Situationsplan
- Förrättningskarta
- Yttranden

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 59 2024.056 BMN

**Djupevik 1:4, förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus
(2023-0256)****Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus på fastigheten DJUPEVIK 1:4 i Alingsås kommun.

Vid positivt förhandsbesked planeras två nya fastigheter styckas av från Djupevik 1:4 om vardera ca 2000 m². På dessa planeras två enbostadshus med respektive komplementbyggnad byggas om ca 102 + 50 m² byggnadsarea. Enbostadshusen planeras uppföras i två våningar.

Tillfartsväg planeras anläggas som fortsättning på tillfartsväg till Djupevik 1:7. Fastigheterna planeras få varsin borrhälsbrunn och en gemensam avloppsanläggning i form av ett minireningsverk med efterföljande stenkista. Dagvatten omhändertas lokalt (LOD).

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. De tillkommande fastigheterna planeras styckas av precis utanför områdesbestämmelse OB16 och berörs således inte av bestämmelserna.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skog. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekade med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp. I övrigt är inga särskilda intressen utpekade.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 29 maj lämnat följande yttrande:

Yttrande

Miljöenheten har 2023-09-29 lämnat följande synpunkter:

”Hälsoskyddsgruppen ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Eventuellt kan vatten och/eller avlopp behöva placeras utanför tilltänkta tomter. Fastigheten ligger inom hög skyddsnivå, med avseende på miljöskydd enligt Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17.

En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av hälsoskyddsgruppen.”

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

2024-06-18

ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare och boende på fastigheterna Björkekärr 2:3, Björkekärr 2:5, Björkekärr 3:4, Björkekärr 3:8, Björkekärr 6:1, Björkekärr 7:2, Djupevik 1:2, Djupevik 1:5, Djupevik 1:6, Djupevik 1:7, Holmen 4:13 och Stockslycke 6:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Björkekärr 2:3 (en delägare), Djupevik 1:2 (två delägare) och Stockslycke 6:1 (en delägare)

Berörda sakägare för fastigheterna Björkekärr 2:3 (en delägare, två boende), Björkekärr 3:4, Björkekärr 6:1, Björkekärr 7:2, Djupevik 1:7 (en delägare), Holmen 4:13 och Stockslycke 6:1 (en delägare) har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare och boende på Björkekärr 2:5, Björkekärr 3:8, Djupevik 1:5, Djupevik 1:6, Djupevik 1:7 (en delägare), se bilaga 2.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-05-13 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Den aktuella byggnadsplatsen bedöms lämplig för bostadsbebyggelse och åtgärden bedöms därför godtagbar. Den tänkta åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras har under senare år skogsavverkning genomförts.

Tillfart till de tänkta fastigheterna ordnas över stamfastigheten och infart från Simmenäsvägen går över angränsande fastigheter. Servitut för användning av tillfartsvägen till de tänkta tomterna skall finnas inför ansökan om bygglov, och villkoras därmed i beslutet.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknötning till de tänkta fastigheterna. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, och villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende möjligheterna att ordna väg och det har inte framkommit annat än att det finns möjligheter att lösa ny väg med dragning för del av väg på annan fastighet.

Enligt 49 § anläggningslagen kan det upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annans fastighet eller använda befintlig väg om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg.

2024-06-18

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.

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

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 11 juni, §47.

Beslut

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

Villkor

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges i bygglovsskedet.

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över angränsande fastighet och över stamfastigheten.

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas enligt beslutade handlingar så att den är tillgänglig och användbara för utryckningsfordon, slamtömningsfordon och fordon för avfallshantering, och ska vara inmätt och redovisat inför kommande slutbesked i bygglovsskedet.

Avgiften

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-02-23. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18, 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.

Handlingar som ingår i beslutet

Marksektionsritning 2024-02-23
Rev situationsplan 2023-09-07
Rev situationsplan 2023-09-07
Ansökan 2023-04-26

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

2024-06-18

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Expedieras till

Sökanden, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Djupevik 1:4, Förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus (2023-256)
- Situationsplan
- Ny Sitplan utan saxebäcken filter tillfartsväg
- Sektion väg
- Yttranden

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 60 2024.052 BMN

Hästeryd 1:11, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0123)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten HÄSTERYD 1:11 (GAMLA KUNGSVÄGEN 16) i Alingsås kommun.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med ett garage var på två tillkommande fastigheter inom Hästeryd 1:11. Fastigheterna blir vid beviljat förhandsbesked avstyckade till ca 1500 kvm vardera.

Enbostadshusen avses uppföras i två våningar, varav en våning som souterrängvåning. Byggnadsarean blir 260 kvm och boarea 180 kvm.

Fastigheterna planeras få var sin bergborrad brunn för vatten och gemensamt minireningsverk för enskilt avlopp.

Ny tillfartsväg planeras anläggas över Hästeryd 1:11 med anslutning till Hästerydsvägen.

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 skog. Platsen ligger inom ett område med låg/normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekade som tertiärt vattenskyddsområde för Färgensjöarna. I övrigt är inga särskilda intressen utpekade.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 29 maj lämnat följande yttrande:

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekolog som har inkommit 2024-05-02 med yttrande och anför följande: Miljöenheten har inget att erinra mot planerad åtgärd avseende påverkan på naturvärden. Se bilaga 1.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten som har inkommit 2024-03-26 med yttrande med synpunkter avseende vänd och uppställningsplats samt vägkurvurs utformning. Se bilaga 2.

Sökanden har underrättats om de inkomna synpunkterna från Räddningstjänsten och har därefter 2024-04-03 inkommit med reviderad situationsplan med redovisning av vänd- och uppställningsplats för räddningsfordon samt ändrat vägkurvurs utformning.

Miljöenheten har 2024-03-14 lämnat följande synpunkter:

2024-06-18

"Fastigheten ligger i området kring E20. Kommer bullervärdena klaras enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Fastigheten ligger inom tertiär skyddszon för Färgensjöarnas vattenskyddsområde. Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp då det är en så stor stamfastighet. Men det kan finnas svårigheter att lösa både vatten och avlopp inom tilltänkta avstyckningar. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå med avseende på miljöskydd och hög skyddsnivå med avseende på hälsoskydd enligt Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17.

En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten.

Då det är en lång tillfartsväg är det viktigt att en vändplats kan anläggas för slamtömningsfordon enligt utformning i Alingsås kommuns avfallsföreskrift."

Sökanden har underrättats om de inkomna synpunkterna från miljöenheten och har därefter 2024-04-03 inkommit med reviderad situationsplan med redovisning av ändrat avstånd mellan borrade vattenbrunnar och minireningsverk samt redovisat möjlighet för slamtömningsfordon att kunna vända.

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 och boende på fastigheterna Hästeryd 1:2, Hästeryd 1:8, Hästeryd 1:11, Hästeryd 1:12, Hästeryd 1:57, Hästeryd 1:71 och Hästeryd 1:72 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hästeryd 1:2 (2 fastighetsägare).

Berörda sakägare för fastigheterna Hästeryd 1:2 (2 fastighetsägare, 2 aktiebolag), Hästeryd 1:8, Hästeryd 1:11, Hästeryd 1:12, Hästeryd 1:57, och Hästeryd 1:72 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare och boende på Hästeryd 1:71, se bilaga 6.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-04-26 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Tillfart till de tänkta fastigheterna ordnas från angränsande fastighet från befintlig infart samt över stamfastigheten. Servitut för användning av tillfartsvägen till de tänkta tomterna skall finnas inför ansökan om bygglov, och villkoras därmed i beslutet.

2024-06-18

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till de tänkta fastigheterna. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, och villkoras därmed i beslutet.

Miljöenhetens kommunekolog har yttrat sig och har inget att erinra mot planerad åtgärd avseende påverkan på naturvärden.

Räddningstjänsten har haft synpunkter i tidigare skede som sökanden har fått möjlighet att åtgärda och därmed bedöms det att det är möjligt för räddningsfordon, fordon för avfallshantering och slamtömningsfordon att ta sig till sökt plats för bostadshus. Det är därför av största vikt att vägen utformas i enlighet med inlämnade handlingar och ska vara inmätt och redovisat inför kommande slutbesked i bygglovsskedet, och villkoras därmed i beslutet.

Byggenheten bedömer därmed att det är utrett att det är möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering enligt 2 kap. 5 § PBL.

Den tänkta åtgärden ses som en lämplig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende möjligheterna att ordna väg och det har inte framkommit annat än att det finns möjligheter att lösa ny väg med dragnings för del av väg på annan fastighet.

Enligt 49 § anläggningslagen kan det upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annans fastighet eller använda befintlig väg om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg.

Placeringen av de två bostadshusen är belägna ca 400 meter från statlig motorväg E20 och ca 340 meter från statlig väg med vägnummer 1750. Med grund av avståndet och att hela fastigheten är skogsbeklädd samt att på fastighetens östra del är det kraftig lutning i terrängen så bedöms inte åtgärden ligga på en plats som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Avseende arbete med sprängning så ligger det utanför vårt ansvarsområde och är ett ansvar som åligger fastighetsägaren/byggherren och de entreprenörer som utför sprängningsarbete att se till att berörda fastigheter/byggnade besiktias före och efter sprängning och minimera att möjlighet till att skada kan uppkomma.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid större eller mer omfattande byggnation i anslutning till sökt åtgärd kan detaljplan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

2024-06-18

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

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 11 juni, §48.

Beslut

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

Villkor

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges i bygglovsskedet.

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över angränsande fastighet och över stamfastigheten.

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas enligt beslutade handlingar så att den är tillgänglig och användbara för utryckningsfordon, slamtömningsfordon och fordon för avfallshantering. Vägen ska vara inmätt och redovisad inför kommande slutbesked i bygglovsskedet.

Jäv

David Jerrestrand (M) anmäler jäv och deltar inte i beredning och beslut i ärendet.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-26. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18, 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.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan 2024-04-03

Marksektionsritning 2024-03-20

Marksektionsritning 2024-03-20

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

2024-06-18

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

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, GIS fk, PolT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Hästeryd 1:11 (Gamla Kungsvägen 16), Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2024-123)
- Sektion A
- Gatuprofil
- Yttrande Räddningstjänsten
- Exploateringsplan
- Yttrande miljöskydd
- Yttrande fastighetsägarens skogskonsult
- Yttrande i ärende LOV 2024-000123 daterat 20240426
- Yttranden

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 61 2024.054 BMN

Maryd 2:28, förhandsbesked nybyggnad av tre enbostadshus med garage (2023-0658)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och garage på fastigheten MARYD 2:28 i Alingsås kommun.

Åtgärden avser tre tilltänkta fastigheter med var sitt enbostadshus samt garage. Bostadshusen planeras uppföras som enplanshus med inredd vind och en byggnadsarea om 100-150 m² med garage om 30-50 m² byggnadsarea. Taklutning på husen planeras bli 27-38°.

Två av fastigheterna får tillfartsväg med gemensam anslutning till Källerydsvägen och den södra tilltänkta fastigheten får tillfartsväg med egen anslutning till Källerydsvägen.

Varje fastighet får varsin dricksvattenbrunn och har gemensam avloppsanläggning i form av ett minireningsverk i enlighet med beviljat avloppstillstånd. Dagvatten kommer fördröjas på respektive fastigheten med stenkistor.

Ärendet har tidigare hanterats och då har tjänstemannaförslaget varit att meddela negativt förhandsbesked med grunden att det är brukningsvärd jordbruksmark. Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslutet att återremittera ärendet till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt förhandsbesked. Under ärendets gång så pågick även prövning för enskilt avlopp, nuvarande Bygg- och miljönämnen avvisade ärendet med grunden att det inte fanns tillräckligt med underlag för att fatta ett beslut. Sökanden valde då att dra tillbaka ansökan om förhandsbesked.

Förutsättningar

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

Fastighetens storlek är 8 369 m² och är för närvarande taxerad som "Småhusenhet, tomtmark".

Tillstånd för att inrätta avloppsanordning på fastigheten Maryd 2:28 har 2024-04-02 beviljats av Bygg- och miljönämnden.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av naturmark. Efter bedömning från kommunekolog är fastigheten troligtvis inte att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad som sekundärt vattenskyddsområde för Färgen samt Ömmern. Det är även utpekad som riskområde samt med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp. Området ligger även inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län, rapport 1994:5" 82-09, Maryd).

2024-06-18

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 28 maj lämnat följande yttrande:

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekologen i Alingsås kommun som 2023-12-22 inkommit med yttrande utan erinran och har lämnat följande synpunkt: Miljöenheten har inga synpunkter gällande påverkan på naturvärden. Se bilaga 2.

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 och boende på fastigheterna Maryd 2:9, Maryd 2:10, Maryd 2:23, Maryd 2:26, Maryd 2:31, Maryd 2:32, Maryd 2:33 och Maryd 4:15 har bedömts vara berörda sakägare.

Berörda sakägare för fastigheterna Maryd 2:9 (en delägare), Maryd 2:10 (en delägare), Maryd 2:23, Maryd 2:26 (en delägare), Maryd 2:31, Maryd 2:32, Maryd 2:33 (en delägare) och Maryd 4:15 (en delägare) har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare och boende på Maryd 2:9 (en delägare), Maryd 2:10 (en delägare), Maryd 2:26 (en delägare), Maryd 2:33 (en delägare), och Maryd 4:15 (en delägare), se bilaga 3.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-05-08 och 2024-05-13 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2024-05-15 inkommit med synpunkter, se bilaga 4.

Bedömning

Viktig fråga i detta ärende är om sökt plats är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark eller inte. Att fastigheten är taxerad som tomtmark för småhusenhet har ingen betydelse för bedömningen om det är brukningsvärd jordbruksmark.

Begreppet jordbruksmark har definierats som åkermark och kultiverad betesmark av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i dom P 4087-15. För att jordbruksmarken ska anses vara brukningsvärd krävs att den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Vid platsbesök har konstaterats att den markytan som är att betrakta som jordbruksmark har förändrats och det är tydligt att stora delar av fastigheten har börjat växa igen med sly och små träd. Det framgår även av flygfoto från 2023, se bilaga 5.

Kommunekologen i Alingsås kommun har lämnat ett yttrande, avseende brukningsvärd jordbruksmark har hon fört fram följande synpunkter:

Fastigheten är troligtvis inte att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark då den aldrig varit registrerad som detta samt är relativt liten och delvis ligger avskild från annan jordbruksmark. Den ligger även mellan befintlig bebyggelse och gränsar till bostadshus i tre väderstreck. Marken har dock troligtvis tidigare nyttjats till bete men har nu långsamt börjat växa igen med sly på sidorna.

Förvaltningens bedömning till skillnad från tidigare är därmed att utifrån markens beskaffenhet och förhållandena på platsen bedömer Bygg- och miljönämnden att den

2024-06-18

aktuella marken inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB ska därför inte tillämpas.

Fastigheten ligger inom en bevarandeplan för odlingslandskapet med beskrivning: Maryd by ligger sydost om Alingsås i en öppen dalgång helt omsluten av skogsmark. Namnet Maryd syftar på de vidsträckta mader som tidigare präglade landskapet i detta område. Byn består av 13 gårdar, varav 7 ligger samlade utefter vägen på norra sidan av dalgången. De öppna odlingsmarkerna utgörs huvudsakligen av åker, men här finns också en liten hagmark samt lövskogar med hagmarkskaraktär. Områdets värde motiveras bl.a. genom att det utgör en levande odlingsbygd i ett för övrigt skogbevuxet område.

Sökt fastighet bedöms ligga i periferin av ett sådant område, se bilaga 6. Vår bedömning är att åtgärden inte får någon större påverkan för detta område tillsammans med bedömning att det inte utgör brukningsvärd jordbruksmark.

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende att det kan anses vara möjligt att lösa vatten och avlopp och möjligheterna att ordna väg.

Vi bedömer att det är klarlagt att det är möjligt att lösa enskilt avlopp, då Bygg- och miljönämnden har fattat beslut om enskilt avlopp. Att det beslutet är överklagat ändrar inte vår uppfattning om att det är möjligt att lösa enskilt avlopp.

Tillfartsväg till de tänkta tomterna bedöms kunna anläggas från Källerydsvägen. Sen bör det ligga i sökandens intresse att vara delaktig i att vägen är anpassad för att klara den påverkan som blir vid byggnation och för ökad trafik.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden, vilket även framgår av yttrande från kommunekologen.

Frågor rörande dagvatten hanteras i det tekniska samrådet vid bygglovskedet.

Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

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

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 11 juni, §49.

2024-06-18

Beslut

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

Villkor

Fastighetsbildning med redovisad avstyckning ska genomföras inför beslut om bygglov.

Servitut behöver upprättas för den tilltänkta mittersta fastigheten avseende användning av tillfartsväg över annan fastighet.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-12. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18, 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.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan 2024-04-12

Ansökan 2023-11-06

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Expedieras till

Sökanden, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Maryd 2:28, Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och garage (2023-658)
- Yttrande miljöskydd
- Utdrag ut grundkarta
- Handlingar

2024-06-18

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 62 2024.012 BMN

Västerbodarna 1:215, förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-0666)**Ärendebeskrivning**

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten VÄSTERBODARNA 1:215 (TROLLSJÖVÄGEN 3) i Alingsås kommun.

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut 2024-03-19 i Bygg- och miljönämnden med fattat beslut att negativt förhandsbesked till bygglov meddelas. Sökanden har därefter överklagat beslutet till Länsstyrelsen som 2024-04-19 har upphävt det överklagade beslutet och återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen har lämnat följande bedömning: "Nämnden har beslutat att meddela ett negativt förhandsbesked i ärendet. Någon motivering eller angivna skäl till hur eller varför nämnden kommit till en sådan slutsats presenteras dock inte i beslutet.

Eftersom det av rättssäkerhetsskäl ska gå att läsa ut av beslutet varför det blev som det blev – särskilt när det är frågan om ett beslut som är negativt för någon part – menar Länsstyrelsen att nämndens beslutsmotivering är otillräcklig och inte uppfyller kraven som ställs i 32 § FL. Beslutet ska därför upphävas och ärendet visas åter till nämnden för ny handläggning."

Varje bostadshus är tänkt att utformas i en våning utan inredd vind med en byggnadsarea på ca 160 m², garage är planerad i källaren, taket utformas som sadeltak.

Tillfart till den varje tänkta bebyggelsen ordnas från väg Furutjärnsvägen.

Bostadshusen är tänkta att anslutas till kommunal vatten och avlopp.

Fastigheten med en areal på 9 320 m² är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av till två nya fastigheter. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 850 m² och 1 030 m².

En handläggare har gjort syn på plats.

Förutsättningar

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

Platsen ligger inom en fördjupad översiktsplan, FÖP Västra bodarna. Enligt den fördjupade översiktsplanen så är det aktuella området betecknat med R2 – Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och om omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25).

2024-06-18

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av tomtmark. Genomsläpplighet i marken är medelhög, jordart urberg. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Beredning

Förvaltningen har i skrivelse 28 maj lämnat följande yttrande:

Yttranden

VA-avdelningen på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande i ärendet:

”VA-ansökan ska lämnas in till VA-avdelningen så att VAhuvudmannen kan göra en bedömning om befintligt VA-system i området kan betjäna en större belastning via nybyggnation. Dag och dränvatten ska infiltreras eller fördröjas inom fastigheten, kommunen har inget ansvar för dagvattenavlopp i området. Det skall säkerställas att dagvattenhantering kan ske utan risk för översvämning i byggnader eller på omgivande mark. VA-avdelningen rekommenderar att använda öppna gröna lösningar och att använda dagvatten som resurs för bevattning. Upplysningar om hur dagvatten kan hanteras finns på kommunens hemsida och i råd och anvisningar.”

Sökanden fick ta del av inkomna synpunkter. Kontakt mellan sökande och VA-avdelningen hade pågått. VA-avdelningen har meddelat att ledningsnät för dricksvatten och spillvatten har fullgod kapacitet för två fastigheter till i området. Se bilaga 2.

Med anledning av att fastigheten är kulturhistoriskt inventerad har ärendet remitterats till Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie. Remissvar från bebyggelseantikvarie kom in 2024-01-10. Se bilaga 3.

Sökanden fick ta del av inkomna synpunkter. Bemötande från sökande, av inkomna synpunkter, kom in 2024-02-01. Se bilaga 4.

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 och boende av fastigheterna Hemsjö 19:3, Västerbodarna 1:151, 1:152, 1:195, 1:199, 1:258, 1:296, 1:308, 1:327, 1:38, 1:386, 1:388, 1:390, 1:453, 1:67, 1:83, 1:87 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Västerbodarna 1:151, Västerbodarna 1:390, Västerbodarna 1:87.

Synpunkter har inkommit från Västerbodarna 1:152, Västerbodarna 1:195, Västerbodarna 1:199, Västerbodarna 1:388. Se bilaga 5. Synpunkter har inkommit angående påverkan av boendemiljö, insyn, dagvatten hantering, tillfartsväg, trafiksituation, placering i terrängen, VA-situation.

Sakägarna som har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Se bilaga 6.

Bedömning

2024-06-18

Åtgärden bedöms förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna. Åtgärden placeras inom ett område som är avsett för bostäder. Ny bebyggelse kan enligt den fördjupade översiktsplanen prövas genom förhandsbesked. Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området. Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Området är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde; placeringen av de två tänkta fastigheterna på sydöstra sidan (baksidan) av fastigheten bedöms inte förstöra helhetsintrycket av fastigheten.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsväg till de tänkta två tomter bedöms kunna anläggas från Furutjärnsvägen.

Vatten och avlopp bedöms kunna ordnas för den aktuella åtgärden. Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i området, ledningsnät för dricksvatten och spillvatten har fullgod kapacitet för två fastigheter till i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsetryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

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

Förvaltningens förslag till beslut med villkor:

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

Villkor

Utformning av bostadshusen ska vara anpassad till fastighetens kulturhistoriska värde.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet under sitt sammanträde 11 juni, §50 och beslöt enligt förvaltningen att föreslå nämnden besluta om positivt förhandsbesked till bygglov med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17 men med följande villkor:

Villkor

Utformningen av de två bostadshusen ska reflekteras i en mer nyklassicistisk eller nationalromantisk stil, än vad som idag föreslås, för att bevara bebyggelseområdets kulturhistoriska miljö (1 kap. 1 § KML) samt (8 kap. 13 § 4 st. PBL.)

2024-06-18

Förslag till beslut på sammanträdet

Therese Lund (V) föreslår att negativt förhandsbesked meddelas.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag mot Therese Lunds förslag och finner att bygg- och miljönämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Beslut

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

Villkor

Utformningen av de två bostadshusen ska reflekteras i en mer nyklassicistisk eller nationalromantisk stil, än vad som idag föreslås, för att bevara bebyggelseområdets kulturhistoriska miljö (1 kap. 1 § KML) samt (8 kap. 13 § 4 st. PBL.)

Motivering

Nämnden anser att den nuvarande utformning av bostadshusen på det kulturhistoriska bebyggelseområdet innebär en stor förvanskning av den befintliga kulturmiljön och området enligt 8 kap. 13 § 4st. PBL. Likaledes är den föreslagna utformningen av bostadshusen inte anpassade till varsamhetskravet, då utformningen enligt vår åsikt inte tar hänsyn till bebyggelsens historiska och kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 17 § PBL. Med hänsyn till följande lydelse från det antikvariska utlåtandet: "Bebyggelsen på Västerbodarna 1:215 har ett högt kulturhistoriskt värde. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer utgör en del av vårt kulturarv och för att bevara det finns det skydd för dem i olika lagar. I Kulturmiljölagens portalparagraf (kap 1. §1 KML) pekas kulturarvet ut som en nationell angelägenhet som alla har ansvar för att visa hänsyn och aktsamhet", anser vi att den exteriöra utformningen på de tilltänkta bostäderna inte kan ses som en naturlig utveckling av det aktuella området, samt ej samspelar med den befintliga arkitektoniska miljö som idag finns på fastigheten Västerbodarna 1:215.

Reservation

Therese Lund (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan återförvisades av Länsstyrelsen för fortsatt handläggning 2024-04-19, vilket medför att sista datum för nytt beslut är 2024-06-28, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 27 b. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18. Detta innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § och 9 kap. 27 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften tas inte ut i detta skede eftersom avgift har erlagts i tidigare beslut 2024-03-19.

2024-06-18

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked 2023-11-12
Situationsplan 2023-11-12
Fasadritningar NV, förslag 2023-11-12
Sektionsritningar, förslag 2023-11-12
Planritningar, förslag 2023-11-12

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

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

Expedieras till

Sökanden, Fastighetsägare, Västrabodarna vägförening fk, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, Kretsloppsavdelningen fk, PoIT

Beslutsunderlag

- Förslag till bygg- och miljönämnden - Västerbodarna 1:215, Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2023-666)
- Ritning
- Ritning
- Ritning
- Ritning
- Karta
- Antikvariskt utlåtande
- Yttrande VA-enheten
- Yttranden

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 63 2024.003 BMN

Delegerade beslut 2024**Ärendebeskrivning**

Genom sammanställning anmäls följande beslut fattade med stöd i nämndens delegationsordning.

Förvaltningschefsbeslut: Ändring av attesträttighet för Martin Frank Cederbom.
Fullmakt att föra nämndens talan inför Mark- och miljödomstolen.
Fullmakt att föra nämndens talan inför Mark- och miljödomstolen.

Ekonomi: -**Bygglöv:** Beslut fattade i maj - juni 2024**Miljö:** -**Beslut**

Bygg- och miljönämnden tar del av redovisningen och lägger den till handlingarna

Beslutsunderlag

- Anmälan av delegerade beslut till BMN 2024-06-18
- Återrapportering av delegerade beslut
- Ordförandebeslut

Paragrafen är justerad

2024-06-18

§ 64 2024.002 BMN

Meddelanden 2024

- §92 2024.207 KS Revidering turordning för ersättares inkallande i styrelser och nämnder 2023-2026
- §99 2024.235 KS Avsägelse av uppdrag som ersättare i bygg- och miljönämnden- Emily Munter (V)
- §60 2024.018 KS Årsredovisning 2023 för Alingsås kommun
- §103 2024.211 KS Uppföljning av Alingsås kommuns riktlinjer för tjänsteresor år 2022-2023

Beslutsunderlag

- Återrapportering av inkomna skrivelser - juni 2024

Paragrafen är justerad