



Protokoll

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott
2018-02-05

2018-02-05

Plats och tid	Gesällen kl. 08:30-12:00	Paragrafer	§§17-26
Beslutande	Thomas Pettersson (C) (ordförande) Bo Olsson (S) (vice ordförande) Björn Dahlin (M) Fredrik Dolff (MP)		
Övriga deltagare	Maria Jacobsson (TF Förvaltningschef) Ulrika Samuelsson (Plan- och byggchef) Aila Hirvonen Bremefors (Stadsarkitekt) Ola Setterby (GIS-chef) §§17-19 Mika Lindberg (Enhetschef ekonomi och verksamhetsstyrning samt tf avdelningschef verksamhetsstöd) §§17-18 Martin Wollhag (Controller) §§17-18 Rebecca Tollemark (Förvaltningssekreterare) Malin Haraldsson (Planarkitekt) §20 Cecilia Sjölin (Planarkitekt) §§21-22		
Utses att justera	Bo Olsson (S)		
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret , 2018-02-19 14:00		
Sekreterare Rebecca Tollemark		
Ordförande Thomas Pettersson (C)		
Justerande Bo Olsson (S)		

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2018-02-05		
Datum för anslags uppsättande	2018-02-20	Datum för anslags nedtagande	2018-03-15
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift Rebecca Tollemark		

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

- § 17 Information och överläggningar
- § 18 Årsboksut 2017 Samhällsbyggnadsnämnden
- § 19 Namnbyte för museiparken
- § 20 Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- § 21 Positivt planbesked Fruktkorgen 18
- § 22 Positivt planbesked Krönet 2
- § 23 Hagtorsslätt 1:100, sanktionsavgift för olovligt byggande
- § 24 Bälinge-Nygård 1:15, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2017-0399)
- § 25 Hemsjö 2:25, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus och garage(2017-0670)
- § 26 Östad 17:1 m.fl., strandskyddsdispens för åtgärder i samband med renovering av rörbro (2017-0033)

2018-02-05

§ 17

Information och överläggningar

- Trafikverket

- Bälinge-Torp 2:7, bygglov

- Förvaltningschefen, aktuell information:

- Maria Jacobsson har sedan 1 februari tillförordnats som förvaltningschef för Sveagatans tre förvaltningar, fram till och med 31 augusti. Revidering av attestlista avseende förvaltningschefskapet har skett genom ordförandebeslut.
- Ulrika Samuelsson plan- och byggchef från den 1 februari och tills vidare.
- Mika Lindberg tillförordnad avdelningschef för Verksamhetsstöd från 1 februari och tre månader framåt.
- Aktuella ärenden

2018-02-05

§ 18 2017.118 SBN

Årsbokslut 2017 Samhällsbyggnadsnämnden

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden upprättar årligen en årsredovisning för sin verksamhet. Årsredovisningen innehåller utöver uppföljning av ekonomi även måluppfyllelse, uppföljning av internkontrollplan och personalredovisning. Den sänds vidare till kommunstyrelsen och ingår som ett avsnitt i kommunens totala årsredovisning. Den följer en gemensam mall för att vara jämförbar med övriga nämnder.

Förvaltningen redovisar ett positivt resultat på 368 tkr. Av de budgeterade 1,8 mnkr i investeringsmedel förbrukas 1,1 mnkr.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat en årsredovisning enligt kommunens anvisningar.

Förslag till beslut

Arbetsutskottet beslutar att följande ändringar/tillägg ska göras i förvaltningens förslag till årsredovisning:

- Uppdrag 1, gällande klassning av jordbruksmark, rödmarkering ska ändras till gulmarkering eftersom detta uppdrag påbörjades under slutet av 2017.
- På de ställen där NMI (nöjd medarbetarindex) omnämns bör framgå att det är på en 5-gradig skala som detta index mäts.
- En tabell som visar antal beviljade bygglov, planer, antal bostäder och handläggningstider ska bifogas årsredovisningen.

Arbetsutskottet föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden, efter ovanstående ändringar/tillägg gjorts, godkänner Samhällsbyggnadskontorets förslag till årsredovisning för 2017 och översänder den till kommunstyrelsen.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

Expedieras till
Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Årsbokslut 2017
Samhällsbyggnadsnämnden

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-02-05

§ 19 2017.229 SBN

Namnbyte för museiparken**Ärendebeskrivning**

Namnberedningen har fått en begäran av Kultur- och Fritidsnämnden att genomföra ett namnbyte på museiparken.

Ärendet blev återremitterat av arbetsutskottet 2017-10-23, SBN § 132

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte följa KFN:s beslut, att byta till Rosenströmska parken utan behålla parkens namn, Museiparken. Namnförslaget har diskuterats i namnberedningen.

Expedieras till

Gatuavdelningen: Markus Thunberg/Stefan Sjögren

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Namnbyte museiparken
- Kartmall museiparken
- namnbyte på museiparken, pp

2018-02-05

§ 20 2016.502 SBN

Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-23 om "Strategisk plan för bebyggelseutveckling våren 2017- hösten 2019" där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med lokaler. Totalt planeras ca 105 lgh.

Beredning

Planläggningen sker med standardförfarande och planen beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden. Planen tas fram med planavtal.

Planområdet utgörs av fastigheterna Centrum 1:9 Alingsås kommun, Centrum 1:6 Prästlönetillgångarna i Skara Stift.

Byggherren har i samråd med samhällsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i Plan- och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens förslag till beslut:

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget till detaljplan inte ger en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut samråd enligt plan- och bygglagen 5:11-13.

Beslutsunderlag: Plan- och illustrationskarta, Planbeskrivning

Förslag till beslut

Arbetsutskottet hänskjuter ärendet till Samhällsbyggnadsnämnden utan förslag till beslut samt önskar att en utförligare 3D-animering presenteras på nämndens sammanträde.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

Expedieras till
Planavdelningen

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Detaljplan för Alingsås, Bostäder m.m. vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- Planbeskrivning 2018-01-29, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- Bilaga 1 Illustration Prästlyckan
- Bilaga 2 Solstudie Prästlyckan
- Plankarta Prästlyckan
- Översiktkarta, Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Norra Ringgatan/Prästgårdsvägen
- DP Norra Ringgatan MH, pp

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-02-05

§ 21 2017.279 SBN

Positivt planbesked Fruktkorgen 18

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadskontoret ska lämna planbesked senast fyra månader efter det att en komplett ansökan om planändring har inkommit till kommunen. En komplett ansökan inkom 2017-12-12.

För de ansökningar som får positivt planbesked ska kommunen ange när planuppdraget kan antas. En försenad planläggning går inte att överklaga. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas och samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas. För de ansökningar som får negativt planbesked ska det finnas en motivering till beslut. Negativt beslut går inte att överklaga.

Förvaltningens yttrande

Nedanstående planförfrågan har inkommit till kommunen och har behandlats av samhällsbyggnadskontoret:

Fastighet: Fruktkorgen 18

Planansökans syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra vindsinredning i befintligt 2 vån hus.

Tidigare beslut: Gällande detaljplan tillåter ingen vindsinredning. I övrigt ingen avvikelser.

Bedömning: Bra med förtätning i centralt läge i staden utan att ta ny mark i anspråk. Byggnaden är inte av kulturhistoriskt värde. Fastigheten ligger intill Vänersborgsvägen med stor andel biltrafik. Därför behövs troligtvis tekniska lösningar vad gäller buller. Luftföroreningar och eventuellt buller behöver också beaktas i fortsatt arbete. Likaså eventuella störningar från Västra Stambanan som ligger ca 175 m söderut.

2018-02-05

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till Fruktkorgen 18, med motivering och förbehåll enligt ovan.

Expedieras till

SBK Plan (JS, CS)

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Positivt planbesked Fruktkorgen 18
- Ärendeblad Fruktkorgen 18, pp

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

§ 22 2017.283 SBN

Positivt planbesked Krönet 2

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadskontoret ska lämna planbesked senast fyra månader efter det att en komplett ansökan om planändring har inkommit till kommunen. En komplett ansökan inkom 2017-12-14.

För de ansökningar som får positivt planbesked ska kommunen ange när planuppdraget kan antas. En försenad planläggning går inte att överklaga. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas och samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas. För de ansökningar som får negativt planbesked ska det finnas en motivering till beslut. Negativt beslut går inte att överklaga.

Förvaltningens yttrande

Nedanstående planförfrågan har inkommit till kommunen och har behandlats av samhällsbyggnadskontoret:

Fastighet: Krönet 2

Planansökans syfte: Ändring av detaljplan för att kunna stycka av befintlig villatomt till ca 1000 kvm vardera.

Tidigare beslut: Gällande detaljplan medger inte mindre tomtstorlek än 1800 kvm. I övrigt ingen avvikelser.

Bedömning: Inom området finns en stor variation och en ändring av detaljplanen bedöms inte påverka området negativt. Strandskyddet är redan upphävt genom gällande detaljplan. Kommunalt VA finns. Ledningsrätt kommer att behöva ordnas. För att tomterna inte riskerar att bli för små ska minsta tomtstorlek styras 1000 kvm. Likaså ska den nya bebyggelsen placeras m.h.t. utsikt för omkringliggande bebyggelse. Infarten till den nya tomten sker via ett servitut på fastigheten österut.

2018-02-05

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till Krönet 2, med motivering och förbehåll enligt ovan

Expedieras till

SBK Plan (JS, CS)

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Positivt planbesked Krönet 2
- Ärendeblad Krönet 2, pp

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

§ 23 2018.024 SBN

Hagtorsslätt 1:100, sanktionsavgift för olovligt byggande

Ärendebeskrivning

I samband med lägeskontroll av grundläggningen för ett enbostadshus på fastigheten Hagtorsslätt 1:100, utförd av GIS-avdelningen 2018-01-04, fick Samhällsbyggnadskontoret (SBK) kännedom om att enbostadshusets placering inte överensstämmer med givet bygglov, § D 482, 2017-06-21. Grunden hade placerats en meter längre österut än vad bygglovet medger.

Vid tillsynsbesök på byggarbetsplatsen 2018-01-10 noterade byggnadsinspektör, Päivi Hauska, att grundläggning var på plats d.v.s kantelement, isolering och rördragning. Armering av betongplattan var inte påbörjad. Byggnadsarbetet stod stilla vid besökstillfället.

Yttranden

Sökande har beretts möjlighet att yttra sig i tillsynsärendet.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ändrad av enbostadshusets placering avviker från givet bygglov samt att ändringen är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 plan- och bygglagen (PBL). Bygglov för ändrad placering har givits i efterhand 2018-01-26, § D 075.

Sanktionsavgiften enligt 9 kap. 6 § PBF, är för en- eller tvåbostadshus 1,5 pbb med ett tillägg av 0,005 pbb per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Enligt 11 kap 53a § PBL får avgiften sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det finns skäl att sänka avgiften för den överträdelse som har skett, varmed avgiften som beräknats utan tillägg har satts ned till en fjärdedel.

 Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen, (2011:338), PBF, påförs Team Lyckebacka AB (org.nr. 556871-8646) en byggsanktionsavgift om 17062 kronor, sjuttontusen sextiotvå kronor. Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts Team Lyckebacka AB.

Skäl till beslut

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut bl.a. om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Upplysningar

En faktura kommer att skickas ut separat.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

Handlingar som ingår i beslutet:

Nybyggnadskarta från bygglov 2017-06-21, § D 482

Lägeskontroll utförd 2018-01-09

Nybyggnadskarta nytt bygglov 2018-01-26, § D 075

Expedieras till

Sökande, fastighetsägare Hagtorsslätt 1:100, inskrivningsmyndigheten, Akten

2018-02-05

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Hagtorsslätt 1:100, sanktionsavgift för olovligt byggande
- Bilagor, Hagtorsstätt 1:100
- Hagtorsslätt- 1:100 BL_PH, pp

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-02-05

§ 24 2018.029 SBN

**Bälinge-Nygård 1:15, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus
 (2017-0399)**
Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus samt stall och garage på fastigheten Bälinge-Nygård 1:15. Bostadshuset är tänkt att uppföras i ett plan med inredd vind samt en byggnadsarea på ca 120 m².

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan, sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av områdesbestämmelser. Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av översiktsplan för Alingsås kommun,

ÖP 95:

R9. Område med stort rekreativvärde: Vid pågående och eventuellt förändrad mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl.)

Den föreslagna byggplatsen ligger inom den fördjupade översiktsplanen FÖP Staden Alingsås (antagen 2008-03-26). Den berörda platsen ligger inom R14 – Olstorp.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skogsmark/ängsmark.

Byggnadsplatsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Den befintliga fastighetens storlek är 146 738 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får, med föreslagen utformning, en yta på ca 4 650 m². På Bälinge Nygård 1:15 ligger sedan tidigare ett befintligt bostadshus med tillhörande stall och gårdsbyggnader, dessa påverkas ej av den sökta åtgärden.

Bebyggelsens utformning prövas i framtida bygglovsansökan. Ny infartsväg till byggnadsplatsen kommer behöva anordnas. Infartsvägens anslutning sker till enskild väg till befintligt bostadshus på Bälinge-Nygård 1:15. Byggnaden är tänkt att anslutas till det kommunala vattennätet, samt enskild anläggning för avlopp.

I närheten av den tänkta tomten finns ett antal fornlämningar utmarkerade. Länsstyrelsen bedömde därför att en arkeologisk förundersökning behövde göras på platsen. En arkeologisk förundersökning genomfördes under november 2017. Undersökningen visade inga resultat av faktiska fornlämningar i det aktuella området.

Då den tänkta åtgärden ligger nära motorväg (E 20) har den sökande utfört en

2018-02-05

trafikbullerutredning genom Norconsult. Trafikbullerutredningen visar att den tänkta bostadsbyggnaden klarar bullerkraven vid fasad (60 dBA) för plan 1, men om byggnaden ska utföras i 2 plan behöver placeringen av byggnaden anpassas för att klara bullerkraven vid fasad på plan 2. För att klara bullernivåerna vid uteplats behöver sannolikt bullerskärm utföras på tomten, delvis beroende på hur byggnaderna utformas och placeras.

Yttranden

Miljöskyddskontoret skriver i sitt yttrande 2017-06-08:

Trafikbuller och eventuella anordningar för dämpning av det behöver redovisas. Någon ansökan eller info rörande lösning för avlopp har inte lämnats till MK. Anslutning till kommunalt avlopp bör prövas i första hand. Anslutningsmöjlighet ser ut att finnas i området. Avstånd mellan bostadshus och stall är litet och olägenheter kan befaras om "fel" personer bosätter sig i något av husen, nu eller vid senare ägarskifte. Gödselhantering är inte redovisad, men p.g.a. små avstånd kan även det orsaka olägenheter, ex vis p g a lukt, flugor och allergener.

Tekniska förvaltningen, Avfallsavdelningen, skriver i sitt yttrande 2017-06-15:

Enskilda avloppsanläggningens kopplingspunkt skall placeras högst 25 m. från tömningsfordonets tilltänkta uppställningsplats.

Berörda grannar, Olstorp 1:2, Bälinge-Nygård 1:18, Bälinge-Nygård 1:16, Bälinge-Nygård 1:2, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Olstorp 1:2, Bälinge-Nygård 1:16, Bälinge-Nygård 1:2, utan invändningar mot förslaget.

Fastighetsägarna till Bälinge-Nygård 1:18, Alingsås Ryttarsällskap, skriver i sitt yttrande 2017-12-13:

Alingsås Ryttarsällskap (ARS) är i grunden positiva till förhandsbesked gällande bygglov Bälinge-Nygård 1:15, under förutsättning att det inte påverkar vår befintliga verksamhet.

Vi hänvisar till riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder och vill belysa att vi har tillstånd för 59 hästar. Avstånd 200 m från bostäder till stall och gödselanläggning uppfylles enligt skiss. Avståndet 100 m till rasthagar uppfylles inte, då bostaden kommer att ligga närmare våra hagar (enligt s.5 i bifogad bilaga). Föreningen är beroende av varje kvadratmeter av våra hagar och kan inte under

2018-02-05

några som helst omständigheter minska på denna yta.

Från föreningens sida vill vi försäkra oss om att vår verksamhet kan fortgå utan inskränkningar, samt att dessa regler inte kan bli föremål för en eventuell framtida tvist.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan, ÖP 95. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den tänkta bostadsbyggnaden placeras med ett avstånd på mer än 200 meter från närliggande stall och gödselanläggning. Avståndet till närmaste hästhage är dock betydligt mindre, då den tänkta tomten angränsar till delar av de hästagar som används av Alingsås Ryttarsällskap. Beroende på hur bostadsbyggnaden placeras på den tänkta tomten kan dock ett avstånd på ca 50 meter uppnås mellan bostadshuset och de närmaste delarna av hagarna. Avståndet bedöms i detta fall godtagbart, då den i förhandsbeskedet tänkta åtgärden innebär en mindre hästgård med egen stallbyggnad inkluderad på tomten. De eventuella olägenheter som närheten till hästagarna medför bedöms därför inte innebära ett hinder för bostadens placering.

Åtgärden är tänkt att anslutas till det kommunala vattennätet. VA-avdelningen, Tekniska förvaltningen, konstaterar att möjlighet till anslutning till vattennätet finns för den tänkta åtgärden. Anslutning till det kommunala avloppsnätet kan vara möjlig, men det måste i så fall utredas vidare. Dagvattenhanteringen för den enstaka bostaden bedöms kunna anordnas via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Tillfartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas till den befintliga privata väg som leder fram till Ridhusvägen. Tillfartsvägens exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet.

Trafikbullerberäkningen från Norconsult, 2017-08-25, visar på att en bostadsbyggnad i ett plan klarar föreskrivna bullernivåer utan vidare utformningskrav. Om bostadsbyggnaden ska uppföras i mer än ett plan behöver särskild hänsyn tas vid placering och utformning av bostadsbyggnaden. Eventuellt kan en bullerskärm behöva utföras på tomten för att klara bullernivåerna vid bostadens uteplats.

Platsen bedöms inte ha några särskilda natur-, kulturvärden eller andra allmänna intressen.

2018-02-05

Detaljplan behöver inte upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Förslag till beslut

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

Villkor

Trafikbulerutredningen från Norconsult, inkommen 2017-08-25, ska beaktas vid utformning och placering av bostadsbyggnaden.

Infartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för exempelvis ambulans och brandbil.

Bostadsbyggnaden ska placeras med största möjliga hänsyn till närliggande hästhagar.

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.

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

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddskontoret innan bygglov kan beviljas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 14 426 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga Hur man överklagar.

2018-02-05

Expedieras till

Sökande, Sakägare fk (Olstorp 1:2, Bälinge-Nygård 1:16, Bälinge-Nygård 1:2),
Sakägare rek mb (Bälinge-Nygård 1:18), POIT.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Bälinge-Nygård 1:15, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus
- Situationsplan, Bälinge-Nygård 1:15, förhandsbesked
- Översiktskarta, Bälinge-Nygård 1:15, förhandsbesked
- Bälinge-Nygård 1:15 FB MC, pp

2018-02-05

§ 25 2018.027 SBN

Hemsjö 2:25, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus och garage(2017-0670)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-10-17 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser.

I den gällande översiktsplanen ÖP 95 berörs fastigheten av rekommendationen: "R22 FÄRGENOMRÅDET: Kompletteringsbebyggelse prövas enligt områdesplan 1985/86. Särskild hänsyn till landskapsbild och VA-situationen.(...)"

Rekommendationer i Områdesplan för Färgenområdet, antagen av kommunfullmäktige i januari 1985: "JORD-/SKOGSBRUK med enstaka spridda byggnader för annat ändamål. Nya bosättningar/verksamheter bör som regel ej godtas."

Byggnadsplatsen ligger inom område som är av riksintresse för friluftslivet, Härskogenområdet. Beskrivning av områdets värden: "(...) I den östra delen, strax söder om Alingsås ligger Stora och Lilla Färgen omgivna av vackra ädellövskogar som präglar landskapet. Särskilt området vid Edsås är känt för den tilltalande landskapsbilden med utblickar över Färgen och dess skogbevuxna öar. Här finns värdefulla och artrika lövskogar, naturskogar, hagmarker och stränder vid sjöarna inklusive de sedan tidigare naturskyddade områdena Granön, Stora Slättön och Ljussnopparna. (...)" (ur "FO 18 Härskogenområdet Värdebeskrivning", Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2016-11-15)

Byggnadsplatsen, som ligger på en höjd ovanför Ödenäsvägen, utgörs dels av tomtmark för det enbostadshus som redan finns på fastigheten, dels av naturmark/blandskog och ligger inom normalrisk-område för markradon samt inom vattenskyddsområde för Stora Färgen, tertiär skyddszon.

Över den tänkta byggnadsplatsen går idag en lågspänningsledning på 400 volt som är servisledning för Vattenfall. Ledningen går delvis i luften och är delvis nergrävd på tomten.

Hemsjö 2:25 har idag en fastighetsarea på 2731 m². På fastigheten finns ett enbostadshus, ett garage och ytterligare en mindre komplementbyggnad. Den sistnämnda är tänkt att rivas i samband med avstyckningen och uppförandet av de nya byggnaderna.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

Blivande fastighetsarea för den tänkta avstyckningen är ca 1500 m².
 Enbostadshuset som ansökan gäller har en tänkt byggnadsarea på ca 140 m² och garaget en byggnadsarea på ca 40 m².

Ett nytt gemensamt avlopp är tänkt att anläggas för det befintliga enbostadshuset på Hemsjö 2:25 och det tillkommande enbostadshuset.
 Tillfartsväg blir från Pallbergsvägen söder om den befintliga infarten till Hemsjö 2:25.

Yttranden

Berörda sakägare (Hemsjö 2:5, 8:8, 8:43 och 8:44 Edsås 1:6, 1:38 och 1:56) har enligt 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) getts möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Sakägarintyg utan invändningar mot åtgärden har inkommit från samtliga berörda sakägare förutom ena sakägaren på Hemsjö 8:8. Denna sakägare har lämnat yttrande på telefon (2018-01-26) och meddelat att hon inte har någonting att erinra mot den ansökta åtgärden.

Vattenfall meddelar (vid bygglovarkitektens telefonkontakt med installatörssupport 2018-01-31) att det inte är några problem att gräva ner den del av servisledningen som idag är luftledning. Om ledningen berörs av byggnadsarbetena uppmanas byggherren att ta kontakt med Vattenfall i god tid innan arbetena påbörjas.

Bedömning

Den tänkta byggnadsplatsen ligger i direkt anslutning till ett befintligt enbostadshus och bedöms inte utgöra en ny bosättning. I och med sin placering i direkt närhet till befintlig bostadsbebyggelse, och delvis inom en redan befintlig tomtplats bedöms inte den ansökta åtgärden ha någon påverkan på riksintresset för friluftslivet.

Skogsmarken på fastigheten är inte föremål för rationellt skogsbruk, och bedöms därmed inte vara skyddsvärd utifrån Miljöbalkens 3 kap 4 §.

Läget inom tertiär skyddszon för Färgens vattenskyddsområde bedöms inte innebära några särskilda restriktioner för anläggande av enskilt avlopp. Avloppets placering och utformning hanteras av miljöskyddskontoret i separat ärende vid ansökan om tillstånd för ny enskild avloppsanläggning.

Den tänkta byggnadsplatsen är belägen på ett sådant avstånd från allmän väg (Ödenäsvägen) att en bullerutredning inte bedöms behöva utföras.

Ny tillfartsväg bedöms kunna anläggas från Pallbergsvägen.

2018-02-05

Detaljplan behöver inte upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap 2 §.

Förslag till beslut

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

Upplysningar

Beslut om positivt förhandsbesked 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 påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddskontoret innan bygglov kan beviljas.

Tillfartsvägen ska utformas så att den är tillgänglig för exempelvis ambulans och brandbil.

Om lågspänningsledningen berörs av byggnadsarbetena ska byggherren kontakta Vattenfall i god tid innan arbetena påbörjas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 16 744 kronor. Faktura sänds separat.

Expedieras till

Sökande, Sakägare fk (Hemsjö 2:5, 8:8, 8:43 och 8:44 Edsås 1:6, 1:38 och 1:56), GIS (CG) fk, TF (GIC) fk, PoIT, Akten.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2018-02-05

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Hemsjö 2:25, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus och garage
- Situationsplan, Hemsjö 2:25, förhandsbesked
- Översiktskarta, Hemsjö 2:25, förhandsbesked
- Hemsjö 2:25 FB AJ, pp

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2018-02-05

§ 26 2017.107 SBN

Östad 17:1 m.fl., strandskyddsdispens för åtgärder i samband med renovering av rörbro (2017-0033)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för markåtgärder i samband med renovering av befintlig rörbro under väg 190 över Valån. Åtgärden innefattar även en modifiering av vattendraget nedströms bron. Åtgärden är anmälningspliktig för vattenverksamhet. Trafikverket har därför anmält åtgärden till länsstyrelsen.

Den för åtgärden aktuella platsen ligger inom riksintresse för naturvård enligt Miljöbalken (Anten - Mjörn), samt inom riksintresse för friluftslivet (Risvedenområdet).

En naturvärdesinventering har gjorts av Naturcentrum AB av landmiljöerna runt Valåns nedre lopp, från mynningen och några hundra meter uppströms.

Inventeringen syftar att ta fram underlag inför arbetet med den vägbro (väg 190) som korsar Valån. Inventeringen genomfördes under en dag i augusti 2016.

I inventeringen avgränsades och naturvärdesbedömdes fem naturvärdesobjekt. Samtliga naturvärdesobjekt är olika typer av lövskogar utmed Valån. Fyra av objekten har påtagliga naturvärden (klass 3) och ett objekt har vissa naturvärden (klass 4).

Inga rödlistade arter observerades, men däremot en handfull signalarter för skyddsvärd skog.

Trafikverket beskriver sin planerade verksamhet i sin anmälan om vattenverksamhet enligt nedan:

Tillfällig förbifart

Innan broreparationen och ny bäckfåra utförs måste vattendraget torrläggas. Broläget vallas in och pumpas fritt från vatten medan arbetet pågår.

2018-02-05

Reparation

Röret repareras med en betonggjutning och en ny rörhalva, en så kallad halvsulning. I den torrlagda delen av röret kommer befintligt grus och sten att spolras bort. I det befintliga röret fästs därefter fästelement där den nya rörhalvan kommer att fästas. Den nya rörhalvan dras in i den befintliga röret och kopplas ihop med fästelement varvid utrymmet mellan befintligt rör och ny rörhalva fylls med betong. Betongen tillåts härda innan vattenet därefter släpps på varsamt. Innan vattnet släpps på fylls halvsulningens botten med ett lager av naturgrus på ca 10 cm för att återskapa en naturlig bäckfåra. På den övre delen av röret genomförs en betongsprutning.

Modifiering av åfåra

Det befintliga vattendraget kommer att modifieras för att uppnå en ny åfåra. Under byggskedet leds vattnet förbi åfåran. Ny bäckfåra byggs upp av krossmaterial med fraktion ca 0-90mm. Översta 200 mm täcks av naturgrus med fraktion ca 0-100 mm. Stenblock med diameter ca 200-600 mm placeras ut i åfåran. Djupfåran ges en slingrande form så att längdslutningen blir 2 % för att ge goda förutsättningar för fiskvandring. Block kommer att grävas ned så att halva stenen visas. Anledningen till de föreslagna modifieringarna av vattendragen mellan kulverten under järnvägen och kulverten under den gamla landsvägen beror på att halvsulningen kommer att orsaka en höjning av rörbrons bottenivå, vilket leder till att den utan åtgärder nedströms kommer att utgöra ett vandringshinder för fisk. Den föreslagna lösningen på detta är att göra en mindre klack nedströms, som lyfter vattennivån något.

Enligt anmälan av vattenverksamhet så ska arbeten utföras i mitten av juni till och med september. Arbetstiden för reparationsåtgärden uppskattas till några dagar medan arbetstiden för modifieringen av bäckfåran uppskattas till ett par veckor.

Enligt anmälan om vattenverksamhet så kommer arbetet kunna medföra följande miljökonsekvenser:

Åtgärden innebär i förstahand förbättrat vattenflöde vid lågflöden vilket medför positiva konsekvenser för hela bäcken. Beräkningar från en modell visar generellt högre vattennivåer efter reparationen och modifieringen av vattendraget än tidigare. Vattendjupet blir efter åtgärden något högre vid lågflöden. Vid medel- och högflöden blir det inte några större förändringar.

Vid lågflöde är det dämningen nedströms som påverkar mest. Vattennivåerna kommer efter åtgärden att bli något till några decimeter högre vid rörbrons

2018-02-05

uppströmsände. Åtgärden bedöms ha en lokal effekt i och med den topografiska profilen och inte fortplanta sig högre upp i systemet. Medelvattennivåerna utan åtgärd är idag uppströms rörbron 0,39 cm räknat från botten i röret till vattenytan. Efter halvsulningen kommer den beräknade vattennivån vara 0,24 cm.

Flödes hastigheterna genom rörbron och stenkulverten under järnvägen kommer att vara något högre efter åtgärden än i befintligt system. I området mellan de två stenkulvertarna kommer hastigheterna längsmed sträckan att variera mer i det framtida alternativet, med lägre hastigheter än idag i det dämpade uppströmsområdet och högre hastigheter i de nedre delarna av denna delsträcka.

Den planerade åtgärden bedöms av Trafikverket ge en positiv påverkan vid lågvattenflöden som förbättrar vattengången i Valån.

Tillfällig grumling

Vid anläggandet bedömer Trafikverket att det kommer ske en viss grumling i Valån men endast en liten och tillfällig påverkan nedströms passagera under tiden för anläggningsarbetet.

Angående påverkan på naturmiljö skriver Trafikverket följande:

För att komma fram med arbetsmaskiner behöver trädvegetationen tas bort inom området. Småträd tas bort men större träd sparas. Arbetsåtgärderna kommer att leda till körskador i terrängen. Enstaka större träd kan eventuellt komma att fällas. Några av dem kommer att få grus över rötterna vilket kan påverka deras överlevnadsförmåga. Den nya bäckfåran kommer att påverka den befintliga och markvegetationen vid sidorna. Längs med det modifierade vattendraget där det växer lövskog kommer översvämningar ske i högre grad än idag, vilket kan påverka vegetationen på sikt.

Under arbetstiden är vandringsbarheten för fisk noll. Vattenorganismer kommer att störas men den nya åfåran kommer att få samma kvaliteter som den befintliga eller rent av bättre i och med ett bättre flytande vattendrag.

Riksintressen

Området ingår i riksintresseområde för friluftsliv, naturvård och kulturmiljövård. Trafikverket bedömer att åtgärderna endast kommer ge upphov till tillfälliga skador på riksintresse för friluftsliv och kulturmiljö och ingen påverkan för riksintresse för kulturmiljön.

2018-02-05

Vid prövning av ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna får endast de sex särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 § i miljöbalken beaktas. I detta fall åberopar sökanden att den aktuella åtgärden behöver genomföras för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och där behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Bedömning

Miljöbalken (MB) 7 kap 15 § 4 p anger bland annat att inom ett strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur eller växtliv.

Enligt MB 7 kap 18 b § anges att kommunen i det enskilda fallet får ge dispens från förbudet i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a § 1 och 2 Lag (2009:532).

Enligt MB 7 kap 18 c § 3 p får man som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Den ansökta åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset för naturvård eller friluftsliv.

Valån är ett mycket känsligt vattendrag med höga naturvärden bland annat finns flodpärlmussla, flodkräftor, ål och vandrande öring i vattendraget. Uppströms den planerade åtgärden har en ny fiskväg byggts för att skapa fria vandringsvägar för fisk. I Alingsås kommun är Valån ett av de vattendrag som har allra största naturvärde.

Enligt MB 2 kap 3 ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsåtgärder i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Med anledning av vattendragets höga naturvärden och den påverkan som arbetet riskerar ge denna så bedömer samhällsbyggnadskontoret att strandskyddsdispensen ska förses med villkor som reglerar arbetet i ån och minimerar risken för skada på naturvärdena.

2018-02-05

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar ansökan om strandskyddsdispens för markåtgärder i samband med renovering av rörbro på fastigheterna Östad 17:1 m.fl., samt modifiering av vattendrag nedströms bron med följande villkor:

Med hänsyn till öringens föryngringsperiod får särskilt grumlande arbeten genomröras endast under tidsperioden 1 juli till 15 september.

Samtliga arbeten ska bedrivas så att grumling nedströms arbetsområdet minimeras.

Arbetsfordon ska framföras med försiktighet och eventuella skador som uppstår i strandzonen ska återställas.

Åtgärder ska vidtas för att minimera risken för spill av olja och andra föroreningar till mark och vatten. Beredskap ska finnas för att omedelbart ta hand om eventuellt spill.

Betongavfall eller annat avfall får inte falla ned i vattendraget.

Vatten från arbetet ska filtreras före utsläpp till vattendraget.

Alla maskiner och redskap ska desinficeras innan användning för arbeten i vatten.

Alla maskiner ska desinficeras efter arbetets slut.

Äldre träd utmed bäckfåran bör bevaras, måste träd tas ner ska de ersättas med nyplantering.

Träd som fälls ska lämnas på platsen som fauna depåer.

Inget dagvatten från arbetsområdet får ledas till vattendraget utan föregående rening.

Åtgärden innebär inte att någon hemfridszon påverkas eller nyskapas.

Upplysningar

Beslut om strandskyddsdispens upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

2018-02-05

Länsstyrelsen kan komma att överpröva beslutet om strandskyddsdispens inom tre veckor från delgivning.

Expedieras till

Sökande, Länsstyrelsen-natur Mkv, Akten.

Beslutsunderlag

- Förslag till samhällsbyggnadsnämnden - Östad 17:1 m.fl., strandskyddsdispens för åtgärder i samband med renovering av röbro
- Anmälan om vattenverksamhet, Östad 17:1 m.fl., strandskyddsdispens
- Situationsplan, Östad 17:1 m.fl., strandskyddsdispens
- Översiktskarta, Östad 17:1 m.fl., strandskyddsdispens
- Östad 17:1 STD MC, pp