



Datum: 2023-04-27
Handläggare: Josephine Bruhn
Direktr:
Diariernr: 2023.059 BMN

Bygg- och miljönämnden

Ingared 5:26, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus LOV 2022-0632

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt garage på fastigheten Ingared 5:26 i Alingsås kommun.

Bostadshusen är tänkt att utformas i en våning med en byggnadsarea på ca 140 m².

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Sandviksvägen. Bostadshusen är tänkta att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=176966.30560000002&y=6414688.1666&z=9&l=222,218>

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den norra tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1000 m² och den södra tilltänkta tomten får en föreslagen storlek på ca 1600 m²

Handläggaren har gjort syn på plats den 2023-03-17 och noterade då följande om lokaliseringen:

- På platsen finns ett äldre fritidshus med små komplementbyggnader
- Trädgårdstomt med klippt gräsmatta
- Marken på fastigheten slutar svagt ner mot vattendraget öster om fastigheten
- Området karakteriseras mestadels av bostadsbebyggelse uppfört från ca 1950-talet och framåt

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 trädgårdsmark. Platsen ligger inom ett område med låg/normal radonrisk. Tillkommande byggnader ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Genomsläpplighet i marken är låg - hög och jordarten är glacial lera och postglacial sand.

Enligt kommunens översvämningskartering ligger fastigheten inom ett område som riskerar att översvämmas, samt inom område för skredrisk. Av översiktsplanen framgår att bostäder endast bör lokaliseras till områden utan översvämningsrisk, i annat fall måste särskild utredning föregå lokalisering och åtgärder vidtas. Sökande har tagit fram en geoteknisk utredning (2022-12-19 av företaget GEO-gruppen) samt en översvämning- och skyfallsutredning (2023-02-22 av företaget vaJPro).

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Ägare och boende av fastigheterna Ingared 5:7, 5:6, 5:27, 5:25, 5:234 och 5:114 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Ingared 5:7.

Ingared 5:114, 5:234, 5:6 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Sakägarintyg med erinran har inkommit från fastigheten Ingared 5:25 där de framför att det är viktigt att de bibehåller utsikt ner mot sjön, samt att vägens placering går på västra sidan av tomterna, alltså intill infartsvägen för Sandviksvägen 8.

Sakägarintyg med erinran har inkommit från fastigheten Ingared 5:27 där de anser att det södra huset placering borde förskjutas söderut för att minska insyn mellan husen och till deras övervåning.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2022-09-26 inkommit med yttrande, sammanfattningsvis anger sökande att Vattenfall har en befintlig infrastruktur som kan försvåra möjligheten att anlägga en tillfartsväg söder om fastigheten. Sökande anger vidare att byggnadernas placering är satta utefter översvämningsskarteringen från MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap).” Se bilaga.

Bedömning

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Markförhållandena på framförallt den södra tomten är enligt kommunens översvämningsskartering inom ett område som riskeras att översvämmas. Sökande har därför tagit fram en geoteknisk utredning samt en översvämning- och skyfallsutredning. Utredningarna visar att de tänkta åtgärderna med viss anpassning uppfyller kraven för en lämplig lokalisering enligt Plan- och bygglagen. Detta förutsätter dock att bostadshusen och tomterna inför bygglovet utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i utredningarna, detta villkoras därför i detta förhandsbesked. Hantering av dagvatten behöver hanteras i den kommande ansökan om bygglov och det tekniska samrådet så att det inte får en negativ inverkan på grannars fastigheter.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsväg till de tänkta byggnadsplatserna bedöms kunna anordnas ifrån Sandviksvägen. Det är viktigt att vägen utformas på ett sådant sätt att framkomligheten till området blir godtagbar för exempelvis räddningstjänstens brandbil, slamtömningsbil och motsvarande fordon.

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av trädgård utan någon särskilt värdefull vegetation eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet. Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och åtgärden bedöms inte innebära en sådan betydande olägenhet för grannar att tänkt bebyggelse inte kan tillåtas. Platsen har karaktären av en trädgårdstomt och den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur i det aktuella området. Befintliga bostadshus ligger placerade utefter Sandviksvägen och området är relativt tätbebyggt. Den tänkta bebyggelsen bedöms överensstämma med befintlig bebyggelsestruktur. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

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.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2023-03-22. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-05-31. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet.

Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2023-08-09. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Villkor

Placering av byggnaderna samt hantering av dagvatten på tomterna ska göras i enlighet med de slutsatser som framkommer i den geotekniska utredningen samt översvämning- och skyfallsutredningen. Färdigt golv på planerad bebyggelse bör placeras med en lägsta nivå om +55,8 m.ö.h.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 17 678kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-02-22. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-05-16, 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 tillhör beslutet

<i>Benämning:</i>	<i>Ankomststämplad:</i>
Ansökan	2022-08-25
Situationsplan	2023-03-22
Översvämning- och skyfallsutredning	2023-02-22
Geotekniskutredning	2022-12-19

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.

Inför bygglov ska VA-ansökan ska lämnas in till VA-avdelningen.
Ny förbindelsepunkt för avstyckad fastighet behöver upprättas.

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

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

Bilagor

- Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet
- Bilaga 2 - Geoteknisk utredning
- Bilaga 3 - Översvämning- och skyfallsutredning
- Bilaga 4 - Yttrande från berörda
- Bilaga 5 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk enl. sändlista (*som ej svarat eller ej haft erinran*), Sakägare delg. enl. sändlista (*som haft erinran som ej blivit tillgodosedd*), VA-avdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare



ALINGSÅS
KOMMUN