



Datum: 2023-04-27
Handläggare: Josephine Bruhn
Direktr:
Diariernr: 2023.058 BMN

Bygg- och miljönämnden

Olstorp 1:7 (Olstorpsvägen 21), Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage LOV 2022-0712

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Olstorp 1:7 (Olstorpsvägen 21).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=185276.44157892515&y=6424320.767725404&z=6&=222>

Bostadshuset avses uppföras i en våning med en byggnadsarea på ca 200 kvm samt garage om ca 70 kvm. Tomten avses fastighetsregleras med tänkt avstyckning på ca 2500kvm. Bostadshuset är tänkt att anslutas till anläggning för enskilt vatten och avlopp. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD). Tillfartsväg till tomten avses ske från Olstorpsvägen.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2022-12-12 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning är obebyggd, större åkerholme bevuxen mestadels med ek, tall, gran och björk, omgärdad av jordbruksmark.
- Åkerholmen är kuperad.
- Bebyggelsemönster i området är spridd bebyggelse längs skogsbryn i landsbygd.
- Tillfartsförhållanden, traktorväg via Olstorpsvägen.

Ursprungligen ansökte sökande om en annan lokalisering på åkerholmen men efter kommunikering om att vald plats innebar att tillfartsväg kan komma att påverka en skyddsvärd ek (jätteträd) ändrades placeringen till annan del av åkerholmen.

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 på större åkerholme i närheten av jordbruksmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Byggnadsplatsens jordart består av urberg med medelhög genomsläpplighet i marken.

Byggnadsplatsens naturvärden har inventerats i en utredning med förslag på kompensationsåtgärder, se bilaga.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är tänkt byggnadsplats inom utpekad område längs E20 och Västra Stambanan och nära Alingsås stad, är efterfrågan på mark stor. Här ska ny bebyggelse i första hand tillkomma på ett planerat och sammanhållet sätt och spridd bebyggelse undvikas.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekolog pga. av byggnadsplatsens naturvärden. Yttrande inkom 2022-11-18. Kommunekologen gör bedömningen att platsen har höga naturvärden och att bebyggelse här bör avstyrkas. De höga naturvärdena utgörs av ekskog, bland annat återfinns en särskilt skyddsvärd ek s.k. jätteträd på nordöstra delen av holmen, flera arter av vedsvamp som är goda miljöindikatorer då de är beroende av speciella substratkvaliteter samt en stabil miljö med långvarig skogskontinuitet samt närhet till ett naturvärdesområde för fåglar. Se bilaga.

Med anledning av kommunekologens yttrande valde sökande att ta fram en egen fördjupad naturvärdesinventering, utförd av Naturcentrum AB (2023-03-16, reviderad version) se bilaga.

Sammanfattat görs bedömningen att "Utifrån de värden som noterats i området hade undertecknad vid en standardiserad naturvärdesinventering klassat området som påtagligt naturvärde, klass 3. En klassning av planerad tomtmark där ingen av naturvärdsarterna noterats och det är mycket begränsat med död ved hade klassningen blivit visst naturvärde, klass 4."

Samt att kompensationsåtgärder rekommenderades:

"För att minska den potentiella påverkan som kan ske genom en exploatering föreslås här ett par åtgärder som kan bidra till en ökad biologisk mångfald.

- En faktor som saknas i området är grövre död ved. Därför föreslås att en faunadepå skapas på där för lämplig plats i området. Här sparas 10–20% av död ved från avverkningar på potentiell tomtmark.
- Tomten förskjuts västerut. Detta minskar antalet ekar som skulle behöva avverkas vid en exploatering.
- Vägen förläggs på nordvästra delen av åkerholmen. Det minskar också antalet träd som behöver avverkas.
- Ett par träd på åkerholmen friställs och topphuggs för att skapa efterföljare till den stora grova eken i nordväst.
- Veteranisering skulle kunna utföras på enstaka ekar. Detta kan skapa livsförutsättningar för djur, svampar och växter som annars inte skulle skapas naturligt förrän om cirka 200 år."

Synpunkter från hälsoskyddsenheten har inkommit (2022-09-29) där de framför att de inte ser några större hinder för att lösa vatten och avlopp. 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.

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). Fastighetsägare, boende och hyresgäster på fastigheterna Bälunge-Nygård 1:18, 1:3, Olstorp 1:11, 1:13, 1:16, 1:2, 1:22, 1:23, 1:26, 1:27, 1:32, 1:37, 1:38, 1:39, 1:7 och 1:8 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från boende på Olstorp 1:2, 1:39, 1:26, 1:37, 1:27, 1:22, 1:32.

Synpunkter har inkommit från Alingsås ryttaförening på Bälunge-Nygård 1:18, se bilaga. De framför att det på anläggningen finns ca 60 hästar med verksamhet 7 dagar i veckan. Störningar från hästhållningen kan förekomma med till exempel damm, lukt och buller. Fastigheten Olstorp 1:7 gränsar till Ryttersällskapets hagar där hästar går.

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

Övriga tillfrågade sakägare har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

Enligt plan- och bygglagens 2 kap. ska en lämplighetsprövning göras i samband med prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked. Detta för att säkerställa att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att värdena i landskapsbilden är höga. Området präglas av öppet jordbrukslandskap och skogsbyn. Inom området finns en ridanläggning, hästgårdar och andra mindre jordbruksanläggningar. Den aktuella platsen har en varierad topografi. Detta medför att en för hög och utmärkande byggnad riskerar att dominera landskapsbilden även omfattande utfyllnader riskerar att behövas om tomten önskas planas ut. Ett villkor tillförs därför beslutet, för att säkerställa att särskild hänsyn tas till de befintliga variationerna i terrängen och för att undvika omfattande utfyllnader, utöver vad som presenterats i marksektionsritningarna, vilka skulle kunna skada landskapsbilden på platsen. Byggnadens exakta utformning och placering prövas inte i förhandsbeskedet men i framtida bygglovsprövning.

Efter att en fördjupad utredningen av platsens naturvärden genomförts (se bilaga utförd av Naturvårdscentrum AB) gör Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att platsen är lämplig att bebygga utifrån de rekommendationer som framförs i utredningen.

Närheten till hästhage och stall bedöms inte utgöra ett hinder för byggnation av platsen. Enligt vägledning på Boverket (Boverket (2023). *Kan man bygga nära häststallet?* <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planeringsfragor/djurhallning/Hämtad 2023-04-12.>) sprids allergenerna främst inom 50-100 meter från platsen där hästarna vistas. Då tomten ligger ca 120 meter från närmsta hästhage samt då det är höjdskillnader i landskapet så blir spridningen mindre. På landsbygden bör även djurhållning och dess påverkan på omgivningen kunna accepteras i högre grad. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggnadsplatsens närhet till ridanläggningen på Bälunge-Nygård 1:18 inte utgör ett hinder för byggnation.

Enligt miljöbalken 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse.

Förvaltningen bedömer att endast en marginell del av åkermarken behöver tas i anspråk för att möjliggöra en tillfartsväg till byggnadsplatsen och det bedöms därmed inte komma i konflikt med bestämmelserna i miljöbalken.

Tillfartsväg till den tänkta fastigheten ordnas från befintlig infart via stamfastigheten. Det är viktigt att vägen utformas på ett sådant sätt att framkomligheten till området blir godtagbar för exempelvis brandbil, slamtömningsbil och motsvarande fordon.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknötning till den tänkta fastigheten. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Miljöskydds nämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

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

Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2023-03-21. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-05-30. 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 2023-08-08. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet/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

- byggnader ska placeras så att varje byggnad anpassas efter tomtens topografi och förutsättningar, för att undvika omfattande uppfyllnader eller sprängningar.
- placering av bostadsbyggnaden ska göras med hänsyn till de slutsatser som presenteras i naturvärdesutredningen (2023-03-20).

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 21 155 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-03-21. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-05-16, 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

Benämning:	Ankomststämplad:
Ansökan	2022-09-25
Situationsplan	2023-03-20
Marksektionsritningar	2023-03-20
Markplaneringsritning	2023-03-20
Illustration byggnad	2023-02-28
Naturvärdesinventering	2023-03-20

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 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 - Remissyttrande från kommunekolog.

Bilaga 3 - Yttrande från Naturvårdscentrum

Bilaga 4 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Fastighetsägare (om annan än sökanden), Sakägare fk enl. sändlista (*som ej svarat eller ej haft erinran*), Sakägare delg. enl. sändlista (*som haft erinran som ej blivit tillgodosedd*), PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare