



Datum: 2023-09-12
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2023.107 BMN

Bygg- och miljönämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus KÄRRBOGÄRDE 2:4 (2023-306)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus med tillhörande garage på fastigheten Kärrbogärde 2:4 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177230.81739368002&y=6413058.446870213&z=7&l=222>

Bostadshusen är tänkta att utformas i två våningar, med en byggnadsarea på ca 210 m² vardera. Garagebyggnaderna är tänkt att utföras med en byggnadsarea på ca 200 m² vardera. Byggnaderna är tänkta att placeras med färdig golvhöjd som är anpassad till befintlig marknivå.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas genom befintlig tillfartsväg som är ansluten till Kärrdalsvägen.

Bostadshusen är tänkta att anslutas till enskilda anläggningar för avlopp, samt egna vattenbrunnar.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2 800 m² vardera.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2023-08-16 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning är avverkad skogsmark, tidigare blandskog, i lätt sluttande terräng.
- Bebyggelsen i närområdet består av gles bebyggelse i skogs- och landsbygdskaraktär med företrädesvis äldre bostadshus/gårdar.
- Miljön i närområdet består mestadels av skogsmark men även delvis av ett småskaligt jordbrukslandskap, det finns ett antal stenmurar samt några äldre träd såsom ekar, som kan vara biotopskyddade.
- Det finns en nyligen anlagd väg som leder fram till den aktuella platsen. Vägen är uppgrusad och i förhållandevis gott skick.
- Platsen har en vidsträckt utsikt med utblick främst över tätorten Hemsjö med tillhörande skogs- och jordbrukslandskap. Väg E20 innebär även den ett tydligt inslag i utsikten och genererar ett visst trafikbuller på platsen.

Förutsättningar

Ansökan avser åtgärder som är tänkta att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av avverkad skogsmark, tidigare blandskog.

Genomsläpplighet i marken är medelhög, jordarten är huvudsakligen sandig morän med en liten del urberg i områdets nordöstra del. Grundvattentillgången för små magasin i området är enligt SGUs kartdata inom intervallet 1000-1500 l/dygn/ha.

Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Det aktuella området berörs inte av några särskilda riktlinjer eller rekommendationer enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22).

Yttranden

Hälsoskyddsmyndigheten på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande i ärendet:

”Hälsoskyddsmyndigheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå, med avseende på både miljö- och 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. Vilket innebär att placering på avloppsanläggningar och vattenbrunnar inte kan göras enligt vad som redovisas i situationsplanen för förhandsbeskedet.

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

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av och boende på fastigheterna Kärrbogärde 2:2, Kärrbogärde 2:27, Kärrbogärde 2:28, Kärrbogärde 2:3, Kärrbogärde 2:39, Kärrbogärde 2:5, Hemsjö-Kärret 1:2 och Mysten 1:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från fastighetsägaren till Kärrbogärde 2:39.

Fastighetsägarna till Kärrbogärde 2:27 har inkommit med följande synpunkter:

”Husen önskas placeras så att de inte bryter horisonten sett från kärrbogärde by. Den visuella bilden av byn och skogen bakom skulle då påverkas negativt.”

Övriga tillfrågade sakägare har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar, de 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. Sökande skriver i sitt svar till yttrandena att:

”Vi hoppas givetvis inte att husen skall förstöra er horisont och kan ju försöka placera husen så att det stör er horisont så lite som möjligt i alla fall.”

Bedömning

De tänkta åtgärderna ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärderna bedöms förenliga med de övergripande riktlinjerna och rekommendationerna enligt Alingsås kommuns översiktsplan.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg-, kommunikations- och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av två enbostadshus, då placeringen ligger i rimlig närhet till Lövhultsvägen och tätorten Hemsjö med skola, kollektivtrafik och motsvarande service. Tillfart till de tänkta tomterna bedöms kunna ordnas via befintlig tillfartsväg som leder fram till Kärrdalsvägen.

Den aktuella platsen bedöms inte ha några särskilt höga naturvärden, då den består av tidigare avverkad blandskog utan några konstaterade värden eller skyddsbestämmelser. I närområdet finns dock potentiellt höga naturvärden i form av gamla stenmurar och ett antal äldre träd (ekar).

De tänkta bostadshusen är placerade högt upp i landskapet. De riskerar därför att påverka landskapsbilden i området. Detta har även påtalats av ett par sakägare i ärendet. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att åtgärderna kan ha viss påverkan på landskapsbilden i området, men att påverkan endast är av begränsad omfattning och att den inte innebär någon betydande olägenhet för allmänheten eller de boende i området. Detta då bebyggelsen placeras en bit in från det närliggande slutningskrönet och utförs med förhållandevis låga byggnader placerade i nivå med nuvarande marknivå. Det har även nyligen godtagits en bostadsbyggnad med större storlek på intilliggande tomt, vilket även det gör att landskapsbilden inte bedöms påverkas väsentligt av nu aktuell bebyggelse.

Det förslag till placering av vatten och avlopp som sökande redovisat på situationsplanen bedöms inte vara genomförbart då önskade avstånd mellan vatten- och avloppsanläggningar inte uppnås. Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms dock kunna anordnas på eller i anknytning till de tänkta tomterna. En samordning mellan de två tänkta tomterna är att föredra. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning att en trafikbullerutredning behövs. Åtgärden ligger med utblick över väg E20, avståndet från vägen till den tänkta bebyggelsen bedöms dock vara så långt att föreskrivna bullernivåer inte riskerar att överstigas.

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 2023-08-18. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-10-27.

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 2024-01-05. 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.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-08-18. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-09-26, 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).

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2023-05-22
Situationsplan	2023-08-04

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.

I anknytning till det aktuella området finns ett antal stenmurar och stora träd som kan vara biotopskyddade. Om något av dessa stenmurarna eller träd kommer att påverkas av byggnationen behöver dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen.

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

Beslutet ska skickas till

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

Sophia Cohen
Bygglovschef

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare