



Datum: 2024-01-02
Handläggare: Anna-Catalina Sidea
Direktr:
Diariernr: 2023.167 BMN

Bygg- och miljönämnden

Boda 1:3, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (2023-450)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten BODA 1:3 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=185614.4789520022&y=6442694.0563840065&z=6&l=222,218>

Bostadshuset är tänkt att utformas i två våningar, med en byggnadsarea på ca 110 m². Garagebyggnaden är tänkt att utföras med en byggnadsarea på ca 60 m², det planeras även ett växthus med en byggnadsarea på ca 25 m².

Tillfartsväg till den tänkta bebyggelsen ordnas inom planerad tomt och ansluts till väg Bodavägen.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för avlopp, samt egen vattenbrunn.

Fastigheten, skifte 1, är vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 3 800 m².

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 *skogsmark och angränsas i sydöst av åkermark*.

Genomsläplighet i marken är medelhög, jordart urberg. Grundvattentillgången för små magasin i området är enligt SGU:s kartdata inom intervallet 251–500 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

Ärendet har remitterats till Hälsoskyddsenheten på Alingsås kommun. Yttrande har inkommit 2023-10-11, se bilaga 2.

"Hälsoskyddsenheten har inget att erinra mot möjligheten att inrätta enskild avloppsanläggning. Den planerade fastigheten ligger inom ett område där kraven för enskilt

avlopp ska klara att rena avloppsvatten till minst normal skyddsnivå, gällande miljö- och hälsoskydd.

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 för bygglov ges. Innan slutbesked för bygglovet ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av hälsoskyddsensheten.”

Miljöskyddsnämnden har, genom kommunekologen på Alingsås kommun, lämnat ett yttrande 2023-11-09, se bilaga 3.

”Miljöskyddsensheten har inget att erinra mot de förslag som framgår av remissen förutsatt att avverkning av träd inte sker inom fåglars häckningsperiod mellan 1 april- 31 juli.

I kommunens webbkartor och på ArtPortalen finns inga särskilt värdefulla naturvärden eller skyddsvärda arter registrerade på platsen för förhandsbesked.

Konnektiviteten mellan skogsområdena väster och öster om platsen för tänkt byggnation bibehålls delvis norr om planerad byggnation.

Största delen av fåglarna häckar mellan början av april och slutet av juli. Skogsavverkningar som görs under den här tiden utgör ett stort hot mot fåglar som häckar i skogen. Fåglarnas bon förstörs då träd fälls och fåglar som häckar på marken riskerar bli överkörda av skogsmaskiner. För att inte riskera att störa och skada fåglar som eventuellt häckar i området bör ingen avverkning ske under denna period.”

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 Boda 1:11, 1:3, 1:4, 1:7 och 1:8, Frishulan 1:2 och 1:5, Höggärdet 1:10, 1:13, 1:3, 1:7, och 1:8, Lommerhall 1:12, Magra 1:11, 1:2, 1:25, 3:5, 4:6 och 4:7, Mörlanda 3:16 och 3:34 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Boda 1:11, Boda 1:3, Boda 1:4, Frishulan 1:2, Höggärdet 1:7, Magra 1:11 och Magra 4:7.

Sakägare från Boda 1:7, Boda 1:8, Frishulan 1:5, Höggärdet 1:10, Höggärdet 1:13, Höggärdet 1:3, Höggärdet 1:8, Lommerhall 1:12, Magra 1:2, Magra 3:5, Magra 4:6, Mörlanda 3:16 och Mörlanda 3:34 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från sakägare från Magra 1:25, se bilaga 4.

Sakägare undrar ”vad Trafikverkets tilltänkta bygge av en ny sträckning av R42 blev av för tidigare ansökningar har ju gett avslag i området och vad de ge för negativitet om t.ex. ett vindkraft skulle kunna bli allvar framgent.”

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

Bedömning

Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärden bedöms förenlig med de övergripande riktlinjerna och rekommendationerna enligt Alingsås kommuns översiktsplan.

Den avsedda marklokaliseringen bedöms ur väg-, kommunikations- och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsväg kommer anslutas från Bodavägen.

Den aktuella platsen har inga särskilda värdefulla naturvärden eller skyddsvärda arter.

Det tänkta bostadshuset är planerat att utformas i gammaldags stil med hänsyn till landskapsbilden i området och de två närliggande gårdarna med anor från 1800-tal. Tilltänkt avstyckning och placering av tillfartsväg är planerade med hänsyn till jordbruksmark, ingen jordbruksmark tas i anspråk.

Det förslag till placering av vatten och avlopp som sökande redovisat på situationsplanen bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till den tänkta tomten. 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 dagsläge. *Diskuterad* vägsträckning väg 42 hamnar från planerad tomt ca 380 meter avstånd mot nord och ca 580 meter avstånd mot syd.

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 2023-09-24. 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. Beslut om förlängd handläggningstid har fattats 2023-12-01. Beslut om förhandsbesked ska tas senast 2024-02-11. 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.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-09-

24. Beslut om förlängd handläggningstid har fattats 2023-12-01. Beslut om förhandsbesked fattat innan 2024-02-11 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

Benämning:	Ankomststämplad:
Ansökan	2023-09-24
Situationsplan	2023-09-24
Foto	2023-09-24
Inspirationshus	2023-09-24

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"*.

Beslutet ska skickas till

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

Sophia Cohen
Bygglovschef
Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-01-02

Anna-Catalina Sidea
Bygglovshandläggare Sophia Cohen,