



Datum: 2024-04-03  
Handläggare: Patrik Mårtensson  
Direktr:   
Diariernr: 2024.035 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Maryd 2:23, (KÄLLERYDSVÄGEN 3) Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2023-493)

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten MARYD 2:23 (KÄLLERYDSVÄGEN 3) i Alingsås kommun.

En bedömning av ärendet med bedömning att positivt förhandsbesked inte kan meddelas har 2024-02-02 skickats till sökanden.

### Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsplatsen ligger nedanför en höjd, där marken planar ut och utgörs för närvarande av naturmark/ängsmark med jordarten som utgörs i huvudsak av sandig morän. Tomten bedöms utgöra en lågpunkt som är av betydelse för att ta emot vatten från uppströms liggande områden. Tuvbildande vegetation som knapptåg som trivs på "fuktig mark" finns på tomten.

Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom sekundär skyddszon för Färgens vattenskyddsområde, inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp, inom ett område där gemensam VA-anläggning kan komma att krävas samt inom en bevarandeplan för odlingslandskapet.

Ett tillstånd att inrätta avloppsanordning för den tänkta åtgärden finns beslutat 2023-04-21.

Platsen har tidigare prövats genom förhandsbesked i ärende Dnr 2006-0278, men valdes att tas bort från den ansökan och förslaget ändrades till en placering längre söderut. Den bedömning som låg till grund för den ändrade placeringen var att den föreslagna norra tomten är mycket sank. Ytvatten konstateras på flera ställen. Tomten ligger som i en gryta. Även om vatten och avlopp går att ordna bedöms att marken på den föreslagna norra tomten är olämplig att bebygga.

### Yttranden

Yttrande från Miljöenheten har inkommit 2024-03-21, se bilaga 2 och 3.

Sökanden har lämnat synpunkter 2024-03-08. Se bilaga 4 och 5.

Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter 2023-11-01, se bilaga 6t.

Ett grannhörande har skickats ut i ett tidigt skede, 2023-10-06 och med anledning av tidsaspekten så bedöms inte dessa yttranden vara relevanta för ett positivt förhandsbesked eftersom den får en påverkan på rättslig giltighet.

För helheten har 13 svar inkommit varav 4 med erinran.

1. De synpunkter som har inkommit: I denna lilla del av Maryd har det redan, förutom vår byggts 4 nya bostäder dom senaste 12 åren. Tycker det är sorgligt att byn ska förtätas ytterligare just här.
2. Vidhåller tidigare synpunkter om att förtätning av bostäder på en liten yta, inte är förenligt med att behålla en sund landsbygd.
3. Enligt bilaga 7.
4. Enligt bilaga 7.

## Bedömning

Platsen ligger nedanför en höjd, där marken planar ut. Tomten bedöms utgöra en lågpunkt som är av betydelse för att ta emot vatten från uppströms liggande områden.

Sökanden har genom ombud och utlåtande från Ramböll redogjort med sina synpunkter att marken på fastigheten inte utgör något vattenområde, markavvattningsbeträmmelserna är inte tillämpliga, den aktuella marken är inte att betrakta som ett typiskt utströmningsområde, att bebygga platsen bedöms inte påverka platsens hydrologiska funktion alls.

Av deras grunder har de dels hänvisat till en hydrogeologisk undersökning som genomfördes på närliggande fastigheten Maryd 2:28 med en hydrogeologisk undersökning med utgångspunkt att den fastigheten är belägen på ungefär samma höjd i landskapet som nu sökt fastighet och att det går att förutsätta att liknande förhållande råder. De har redogjort att sökt fastighet inte är att betrakta som ett typiskt utströmningsområde eftersom det då ska finnas förutsättningar för ett tydligt grundvattenflöde mot markytan från en mättad provvolym i jordlager eller sprickor i berggrund.

De har även hänvisat resultat från tre genomförda provgropar på Maryd 2:28 med att marken består av fast lagrad sandig morän med konstaterande att packningsgraden i botten med sannolik bergyta nära botten för provgroparna på drygt 2 m djup och med notering att det inte kunde noteras någon grundvattenyta alls i någon av de provgropas som grävts samt att det är sannolikt att liknande geologiska förhållanden förekommer på nu sökt plats.

Det kan konstateras att även då platsen som ansökan avser och den närliggande plats (Maryd 2:28) som sökanden hänvisar till skiljer sig åt bland annat avseende placering i höjdläge eftersom byggnadsplatsen ligger lägre med en lägsta nivå enligt höjdkurvorna på +101 och upp till +102,5 enligt redovisad tomtplats på inlämnad situationsplan 2023-08-25 och angränsande tomt Maryd 2:28 har en lägsta nivå på + 102,5 med en jämn stigning upp till + 113. Redovisade provgropar PG 1, PG 2 och PG 3 uppskattas ligga på en marknivå av + 104, +109 och +112.

Av jordartskartan så anges det att på sökt plats består av en sandig morän och där ett karakteristiskt drag för moränmark är att den hydrauliska konduktiviteten ökar kraftigt mot markytan. Ytskiktets stora förmåga att leda grundvatten kan medföra att det grundvatten som strömmar upp i utströmningsområdena länkas av i sidled i ytskiktet utan att markytan mättas. Vi har då ett omättat utströmningsområde, till skillnad från ett mättat i vilket grundvattnet når ända upp till markytan. Utströmnings-området kan också vara omättat under torrperioder genom att det uppåtriktade grundvattenflödet balanseras av vegetationens vattenupptag.

Miljöenheten bedömer att sökt plats periodvis har en hög grunvattennivå och att det bör betraktas som ett utströmningsområde av den karaktär som råder i morän och därmed kan det vara ett problem att etablera bebyggelse på denna plats.

Om området utgör ett utströmningsområde för ytligt rinnande markvatten och dagvatten från högre liggande terräng kan man anta att området har en ekologisk funktion, en ekosystemtjänst för att hålla kvar vatten i landskapet och utjämna vattenflöden. Vid en utfyllnad av lucktomten som redogjorts från sökanden så är det troligt att området kommer att förlora sin ekosystemtjänst funktion.

Vid prövning av lämpligheten att placera byggnation på en ny plats ska hänsyn tas till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 2 § samt enligt Miljöbalken (MB) 3 kap. 1 §.

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt MB 3 kap. 3 §.

Hänsyn ska även tas till naturvärden, miljö- och klimataspekter och främja en god hushållning med mark, vatten och goda miljöförhållanden i övrigt enligt PBL 2 kap. 3 §.

Värdet av ekosystemtjänster för aktuell plats har ett stort värde för hela området och är av allmänt intresse för en god hushållning vilket även inkluderar att sökt plats är ett utströmningsområde och bedöms därför inte uppfylla kraven enligt PBL 2 kap 2 och 3 §§ samt MB 3 kap 1 och 3 §§.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, enligt PBL 8 kap. 9 §. Att bebygga denna obebyggd tomt innebär att platsen krävs markhöjande åtgärder inom ett område med konstaterade naturförutsättningar med utströmningsområde och som därmed kommer att förvanska och försvåra hanteringen av denna känsliga plats och tar därmed inte hänsyn till att naturförutsättningarna tas tillvara på ett betryggande sätt.

Det kan även konstateras med grund av de redovisade i kartor avseende markfuktighet enligt bilaga 3 att det dels skiljer sig åt drastiskt med de underlag som sökanden redovisar för Maryd 2:28 och de faktiska förhållanden som redovisas för byggnadsplatsen på Maryd 2:23. Växtlighet kan ge en samlad bild av markens fuktighet under året. Vegetationen är olika i jämförelse mellan "luck-tomten" på del av Maryd 2:23 och Maryd 2:28.

Lucktomten har växtlighet som förknippas med blöt till fuktig mark, exempelvis knapptåg.

Att anlägga och bebygga på sökt plats är under inga omständigheter ett bra alternativ med avseende på konstaterade förhållanden på tomten med konstaterat ytvatten enligt tidigare observationer och den bedömning att sökt plats är att betrakta som ett utströmningsområde med en ekologisk funktion.

Vi bedömer därmed att det inte finns förutsättningar att lämna positivt förhandsbesked. Platsen bedöms inte som lämplig för åtgärden enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 2§, 2 kap 3§ och 8 kap 9§ samt enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken 3 kap. 1 och 3 §§.

### **Ekonomisk bedömning**

Ansökan bedömdes komplett 2023-08-25. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-11-03.

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 2024-01-12. 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**

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

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 12 600 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2023-08-25. Beslut om avslag fattades 2024-04-23. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir:  $12\ 600/5 \times 5 = 12\ 600$  kr.

Avgift för arkivering tas ut med 605 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 605 kr.

Faktura sänds separat.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Benämning:	Ankomststämplad:
Ansökan	2023-08-25
Situationsplan	2023-08-25

### **Upplysningar**

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas.

Se bilaga "Hur man överklagar".

### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Fastighetsägare

Sophia Cohen  
Bygglovschef

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-04-03

Patrik Mårtensson  
Bygglovshandläggare