



Datum: 2024-07-30
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diariernr: 2024.074 BMN

Bygg- och miljönämnden

Degebo 1:8, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024- 0078)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt förråd på fastigheten DEGEBO 1:8 (HÅLSINGSTRÖMSVÄGEN 4) i Alingsås kommun. Länk till webkartan:

Bostadshuset avses uppföras i två våningar med en byggnadsarea av ca 111m² och avser hela skiftet Degebo 1:8>1.

En stenmur går runt tilltänkt plats för ny tomt och angränsar till jordbruksmark åt väster och mot Hälsingströmsvägen åt öster. För tillfart till byggnadsplats är det tänkt att öppna upp stenmuren för att möjliggöra för att ta sig in med fordon.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från väg Hälsingströmsvägen.

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 skogsdunge i anslutning till jordbruksmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för friluftsliv (FP8. Risvedsområdet) samt inom riksintresse för naturvård (NRO 14123 Risveden).

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad som sammanhängande område med värdefull natur.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsen avseende biotopskydd för stenmur som inkom 2024-05-21 med yttrande. Länsstyrelsen bedömer att stenmuren som går längs med Hälsingströmsvägen inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna, se bilaga 2.

Miljöenheten har 2024-02-28 lämnat följande synpunkter:

"Platsen för tänkt byggnation ligger i nära anslutning till jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljöenheten 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. Det är viktigt att tänka över placeringen av vattenbrunnen för att åkern i anslutning till nybyggnaden ska kunna fortsätta brukas, gödglas

och besprutas med bekämpningsmedel. Det är även viktigt att tänka på placering av avloppsanläggning så att den inte tar jordbruksmark i anspråk.

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 ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten.”

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 boend på fastigheterna Degebo 1:3, Degebo 1:8, Degebo 1:9 och Humlebo 1:2 samt Degebo vägsamfällighet har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Degebo 1:3 (en delägare), Degebo 1:8 och Degebo 1:9.

Degebo 1:3 (en delägare) och Humlebo 1:2 samt Degebo vägsamfällighet har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

För tillfart redovisas ny tillfartsväg till Hälsingströmsvägen som går över angränsande fastighet. Servitut för användning av tillfartsvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov, detta villkoras därmed i beslutet.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas för den nya bostadstomten. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, detta villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden ligger i anslutning till jordbruksmark och är placerad i en skogsdunge mellan jordbruksmarken och Hälsingströmsvägen. Den aktuella marken bedöms inte vara brukningsvärd jordbruksmark, utifrån förutsättningarna i Miljöbalken 3 kap § 4.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning att en trafikbullerutredning behövs.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid större eller mer omfattande byggnation i anslutning till sökt åtgärd kan detaljplan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i området, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

Platsen består av en skogsdunge och sly samt en stenmur som besitter vissa naturvärden, men är inte biotopskyddad i den del som omfattas av byggnationen enligt yttrande från Länsstyrelsen. Platsen bedöms i övrigt inte ha några särskilda naturvärden.

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

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 2024-05-07. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-07-16. 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 2024-09-24. 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

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges i bygglovsskedet.

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över angränsande fastighet till Hälsingströmsvägen.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-05-07. Handläggningstiden har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-08-27, 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 ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Ansökan	2024-02-05
Situationsplan	2024-05-07

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, Grannar fk enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglovsenheten

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör

Martin Frank Cederbom, Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-08-06