



Datum: 2024-10-02
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diariernr: 2024.096 BMN

Bygg- och miljönämnden

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0142)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten EDSHULT 1:22 (EDSHULTSVÄGEN 13) i Alingsås kommun.

Åtgärden avser nybyggnation av enbostadshus i ett plan med oinredd vind. Bostadshuset planeras få en bygnadsarea om ca 200 m². Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp. Vid positivt förhandsbesked styckas fastigheten av och får en yta på ca 3000 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. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för friluftsliv (Delsjön- Härskogenområdet FP 10). I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad med hög skyddsnivå för enskilda avlopp, yttre vattenskyddsområde och inom värdefulla kulturmiljöer.

Byggplatsen ligger inom ett område som ingår i en bevarandeplan för odlingslandskapet.

Yttranden

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 och boende på fastigheterna enligt tillhörande sändlista har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Edshult 1:30, Edshult 1:31 (2 fastighetsägare) och Edshult 4:10.

Fastighetsägare och boende för fastigheterna Edshult 1:3, Edshult 1:6, Edshult 1:9, Edshult 1:31 (1 boende), Hemsjö 3:2 och Hemsjö 5:5 har inte inkommit med några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att invända mot åtgärden.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten som har 2024-08-06 inkommit med yttrande, se bilaga 2.

Miljöenheten har 2024-03-22 inkommit med synpunkter och anför följande:

"Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa avlopp till fastigheten. 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.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten. Då det är tunn jordmån finns svårigheter att infiltrera i mark.

Svårigheter att lösa dricksvatten inom tilltänkt avstyckning utan att brunnen hamnar inom spridningsområdet för avloppsanläggningarna till Edshult 1:30 och Edshult 1:31.

Då det är tunn jordmån är det viktigt att säkerställa all dagvattnet kan tas om hand på ett bra sätt för befintliga och tillkommande fastighet för att undvika olägenheter”.

Bedömning

För tillfart kommer ny väg att anläggas över stamfastigheten. Servitut för användning av tillfartsvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov, detta villkoras därmed i beslutet.

Anläggning för enskilt avlopp bedöms kunna anordnas på fastigheten. Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked kan lämnas, detta villkoras därmed i beslutet.

Anläggning av enskild anläggning för dricksvatten bedöms vara svårt att lösa inom den tilltänkta fastigheten eftersom dricksvattenbrunnen hamnar inom spridningsområdet för avloppsanläggningarna till Edshult 1:30 och Edshult 1:31. Åtgärden avseende dricksvattenbrunn bedöms ändå kunna anordnas i anknytning till den tilltänkta fastigheten. Det behöver därför säkerställas att tillräckligt skyddsavstånd till planerad egen avloppsanläggning och till angränsande avloppsanläggningar erhålls. Placering för enskild avloppsanläggning ska redovisas och säkerställas att anläggningen inte riskerar att kontamineras innan startbesked kan lämnas, detta villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset för friluftsliv eller mot bevarandeplanen för odlingslandskapet, då den för åtgärden aktuella platsen inte bedöms besitta några unika värden för friluftslivet eller odlingslandskapet och att den nya byggnationen är placerad i anslutning till bebyggd tomt.

Fastigheten ligger inom en kulturhistoriskt värdefull miljö som omnämns i Kulturmiljöprogrammet för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018–04–25). Miljö kring Edshult, Hulskog, Lida och Bäck. Enligt kulturmiljöprogrammet är rekommendationerna för området att den befintliga bebyggelsen skall underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Den aktuella fastigheten är belägen längst söder i det aktuella kulturmiljöområdet och byggnader som är särskilt utpekade är belägna på fastigheten Edshult 1:3, vilken är belägna norr om den aktuella fastigheten. Byggnaderna som är utpekade anses vara byggnadshistoriskt värdefulla och en av byggnaderna är en välbevarad framkammartuga som skiljer sig i utseende från andra i kommunen bland annat genom sin fönstersättning. I anslutning till tänkt tomt finns två uppförda byggnader och en byggnad som har erhållit bygglov, vilka är utformade med ett traditionellt utseende. Eftersom detta är en lokaliseringssprövning, så görs inte någon bedömning för utformningen av byggnaden, den prövningen görs i kommande bygglovsprövning.

Räddningstjänsten har lämnat remissvar och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning avseende framkomlighet av räddningsfordon är att den är tillgodosedd.

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

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

I området finns två uppförda byggnader på två fastigheter samt ett givet bygglov för uppförande av ytterligare ett enbostadshus. Tillsammans med sökt åtgärd så kommer det att innebära totalt 4 byggnader och bedöms vara ett område med sammanhållen bebyggelse. Därmed behöver plankravet bedömas, enligt Plan- och bygglagen PBL 4 kap. 2 § första stycket p. 1.

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:
En ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt.

Dessa relativt nya byggnadsverk har en omfattning av en liten bebyggelse som har ett traditionellt byggnads sätt och är inte belägna i någon direkt anslutning till annan bebyggelse. Den nya sammanhållna bebyggelsen upplevs inte heller få någon större inverkan på omgivningen eller något behov av samordning eller till förhållande i övrigt och bedöms därmed inte ha något behov att regleras med detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid utveckling av området med ytterligare ny bebyggelse så kan en annan bedömning göras. Detta innebär att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2024-07-03. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-09-11. 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 2024-11-20. 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, med nedanstående villkor.

Villkor

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked kan lämnas.

Dricksvattentäkt utan risk för kontaminering från avloppsanläggningar ska säkerställas och redovisas innan startbesked kan lämnas.

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över stamfastigheten.

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-07-03. Tidsfristen har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-10-22, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister på 20 veckor 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>
Situationsplan	2024-07-03
Ansökan	2024-03-07
Kartutdrag	2024-07-03
Kartutdrag	2024-07-03

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 (en delägare), Sakägare fk enl. sändlista, GIS fk, Räddningstjänsten fk, PoIT

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglövsenheten

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör