



Datum: 2024-10-03
Handläggare: Helen Torell
Diariernr: 2024.094 BMN

Bygg- och miljönämnden

Saxebäcken 2:38, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2021-0388)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten SAXEBÄCKEN 2:38 i Alingsås kommun.

Bostadshuset utformas i en våning samt suterrängvåning. Huvudbyggnaden får en byggnadsarea på 50 m². Komplementbyggnaden får en byggnadsarea på 20 m².

Infart till den tänkta tomten sker från Saxebäcksvägen väster om aktuell fastighet. Åtgärden är tänkt att anslutas till kommunal anläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 070 m².

Förutsättningar

Förhandsbesked har tidigare beslutats på samma fastighet. Beslutet om förhandsbesked överklagades av en av grannarna till den aktuella fastigheten. I samband med överklagandeprocessen som följde tog sökande fram en geoteknisk undersökning utförd av företaget AWER. I beslutet från Mark- och miljödomstolen så konstaterade domstolen att samtliga sakägare i ärendet inte har haft möjlighet att ta del av utredningen, varför ärendet förvisades tillbaka till kommunen för fortsatt handläggning.

I efterföljande handläggning skickades ärendet åter ut på sakägarutskick med den geotekniska undersökningen bifogad. Därefter beviljades återigen förhandsbesked på fastigheten, vilket på nytt överklagades av en granne. Länsstyrelsen beslutade då att återförvisa ärendet till nämnden igen då villkoren i beslutet uppfattades otydliga och Länsstyrelsen gjorde bedömningen att ärendet inte var tillräckligt utrett. Länsstyrelsen konstaterade även att områdesbestämmelserna begränsar bebyggelsen till en huvudbyggnad per tomt och att Saxebäcken 2:38 redan har en huvudbyggnad, vilket skulle kunna ses som att den ansökta åtgärden går i strid med områdesbestämmelserna.

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan. Platsen ligger inom områdesbestämmelser, OB 16, Områdesbestämmelser för Saxebäcken, laga kraft 1999-03-25.

Områdesbestämmelserna reglerar, bland annat, att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. Största tillåtna bruttoarea respektive byggnadsarea inklusive bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70 m² per tomt och därav 50 m² för huvudbyggnaden.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Saxebäcken 2:22, Saxebäcken 2:34, Saxebäcken 2:35, Saxebäcken 2:39 och Saxebäcken 2:48 har bedömts vara berörda sakägare.

De berörda sakägarna har först givits möjlighet att lämna yttrande, genom utskick daterat 2021-08-19. Ett nytt utskick gjordes 2023-03-17 för att samtliga sakägare skulle kunna ta del av utredningen om markförhållandena på platsen och ha möjlighet att lämna eventuella synpunkter till ärendet.

Saxebäcken 2:22 skrev i sitt yttrande i samband med det första utskicket:

"Ingen som helst utfyllnad får göras på Saxebäcken 2:22. Viktigt är att eventuell parkering eller infart endast påverkar "tomt 1" och inte drabbar 2:22."

Sökande gavs möjlighet att kommentera yttrandet, och skrev i sin kommentar:

"Förstår och skall säkra att ingen utfyllnad sker på tomt 2:22. Och att ev. parkering eller infart endast påverkar "tomt 1" och inte drabbar 2:22."

I det andra utskicket till sakägarna så har sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, inkommit från en av fastighetsägarna till Saxebäcken 2:22. En annan av fastighetsägarna till Saxebäcken 2:22 skriver i sitt yttrande:

"Min åsikt är att en förtätning medför en betydande förändring av naturen i området. Om nu bebyggelse ändå blir aktuellt är jag helt emot att infarten och även byggtrafik går på Saxebäcken 2:22."

Övriga tillfrågade sakägare har inte lämnat något yttrande i ärendet.

Sökande har givits möjlighet att kommentera det inkomna yttrandet, och skriver i sin kommentar:

"Positivt att alla grannar utan en person nu var positiva. Vägen som går fram till min tomt längs bäcken vid tomt 2.22 är den ursprungliga vägen för min och mina närmaste grannars tomter och är den enda väg som fans och som användes tidigare. Man får inte stycka upp tomter utan en lämplig väg, mina äldre grannar har visat ritningar och bilder på avstyckningen och hur det såg ut då man styckade upp tomterna från början.

Den påtänkta bebyggelsen (delning av min befintliga tomt) ändrar inte på någon av mina grannars tomter, och ursprungsvägen kommer inte ändras den är bra som den är.

Kommunen har dragit fram vatten och avlopp via ursprungsvägen fram till den påtänkta delningen av tomt 2 och även asfalterat viss del fram till min nya tomtindelning.

Den nya vägen som har tillkommit på senare tid som går uppe på berget fram till min tomt del som ligger ca 13 meter upp från den påtänkta delningen av tomt 2 vid bäcken så den går tyvärr inte att nyttja till den nya påtänkta tomt 2 då lutningen/slänten är mycket brant. Huset som vi föreslår är ett mindre suterränghus som skall smälta in i omgivningen (in i slänten) för att passa in i miljön på bästa sätt.

Belastningen på vägen för denna mindre villa är mycket begränsad och var den väg min tomt och grannarna alltid använde innan, och om något mot förmodan skulle ske vid en ev. bebyggelse så åtgärdar vi (fam. Frih) det omgående. Lämpligt/viktigt att vi (fam. Frih)

dokumenterar ursprungsvägens skick före och efter en ev. byggnation för att försäkra att ingen skada sker, och om skada sker att vi (fam. Frih) åtgärdar det omgående.”

Ytterligare utskick till sakägare har inte gjorts då inga förändringar har gjorts och inga nya utredningar har tillkommit efter att det andra utskicket gjordes.

Bedömning

Åtgärden bedöms förenlig med bestämmelserna i områdesbestämmelserna ”OB 16”. Då en ny fastighet planeras att styckas av vid beviljat förhandsbesked och som kommer att bebyggas separerat från befintlig byggnad på Saxebäcken 2:38 skapas även en ny tomt. Detta leder till att bestämmelsen i områdesbestämmelserna om endast en huvudbyggnad per tomt följs. Den nytillkommande tomten påverkar inte storleken eller utformningen av befintlig tomt på fastigheten.

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Åtgärden är tänkt att utföras inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens bedöms kunna ges för åtgärden då den är väl avskild från strandlinjen av befintlig bebyggelse med tillhörande tomtplatser, detta behöver dock hanteras i en separat prövning av strandskyddsdispens och avgörs inte i detta beslut.

De marktekniska förutsättningarna på platsen har utretts genom den geotekniska undersökningen som utförts av företaget AWER. Undersökningen kommer fram till att det inte finns några marktekniska hinder till att genomföra den tänkta åtgärden. Platsens geotekniska förutsättningar bedöms därför lämpliga för tänkt bebyggelse.

Den aktuella platsen har en mycket sluttande topografi. Detta medför att omfattande utfyllnader/schaktarbeten riskerar att behövas om tomten önskas planas ut. Omfattande utfyllnader/schaktarbeten kommer sannolikt påverka landskapsbilden negativt, vilket medfört att det är av stor vikt att marknivåerna på fastigheten hanteras varsamt.

Tillfartsväg till den tänkta tomten bedöms kunna anläggas från Saxebäcksvägen. En av fastighetsägarna till Saxebäcken 2:22 har motsatt sig den redovisade tillfartsvägen. Mark- och miljödomstolen skriver i sitt domskäl i den dom som tidigare har meddelats i ärendet: ”Domstolen delar nämndens bedömning att den planerade infartsvägen över fastigheten Saxebäcken 2:22 inte utgör en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Frågor om exempelvis servitut eller fastighetsreglering kan inte prövas inom ramen för förhandsbesked. Mark- och miljödomstolen bedömer därmed att den föreslagna lösningen av väg- och infartsfrågan är översiktligt klarlagd och att det inte utgör hinder för att meddela positivt förhandsbesked.”

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

Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Då beslut om förhandsbesked redan fattats i ärendet en gång och fakturerats i samband med detta, utgår ingen ny avgift för detta beslut.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Största möjliga bruttoarea för huvudbyggnaden är 50 m², i enlighet med områdesbestämmelserna. Huvudbyggnaden måste utformas på ett sådant sätt att bruttoarean inte överskrider 50 m².

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil.

Avgift

Då beslut om förhandsbesked redan fattats i ärendet en gång och fakturerats i samband med detta, utgår ingen ny avgift för detta beslut.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Geoteknisk undersökning	2022-12-16
Geoteknisk undersökning	2022-12-16
Ansökan	2021-05-23
Situationsplan	2021-05-23

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.

Strandskyddsdispens behöver sökas separat inför framtida byggnation på fastigheten.

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

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Fastighetsägare fk, Sakägare fk (enl. sändlista), Sakägare delg. (enl. sändlista), Kretsloppsavdelningen fk, VA-avdelningen fk, PoIT.

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglovsenheten

Helen Torell
Byggnadsinspektör