

Datum: 2024-12-10

Bygg- och miljönämnden

Handläggare: Helen Torell

Diarienummer: LOV 2023-000540

Förhandsbesked

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus BRYNGENÅS 1:28

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten BRYNGENÅS 1:28 i Alingsås kommun.

Bostadshusen är tänkta att utformas i en våning med inredd vind, med en byggnadsarea på ca 150 m². Garagebyggnad planeras för den södra tomten, tomt 2, och är tänkt att utföras i en våning med en byggnadsarea på ca 50 m². Alla tre byggnaderna planeras utföras med träfasad i rött och tegelfärgat tak.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från väg Bryngeskogsvägen.

Bostadshusen är tänkta att anslutas till Bryngeskogs samfällighet för vatten och avlopp. Godkännande från föreningen finns från 2024-05-20. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD).

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av till två nya tomter. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2 000 m² respektive ca 1 700 m².

Handläggaren har gjort syn på plats den 2024-11-11 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning är en mindre hage/paddock samt naturmark.
- Bebyggelsen i området är av varierad karaktär både vad gäller ålder och stilar.
- Utöver järnvägen och E20 finns inga uppmärksammade bullerkällor
- Tilltänkt avstyckning upplevs rimlig med hänsyn till skillnad i marknivå som finns på fastigheten idag.

Förutsättningar

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

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde som omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Detta innebär att särskild hänsyn till anpassning av kulturmiljöns värden och

bebyggelsens karaktär ska tas vid förändringar inom eller i anslutning till områden och byggnader med utpekade kulturvärden enligt kommunens kulturmiljöprogram.

Bedömning om bostädernas anpassning till befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnation gällande utformning görs i bygglovsprövningen.

Den föreslagna södra fastigheten ligger delvis inom strandskyddsområde, bebyggelsen planeras till utanför gräns för strandskyddsområdet.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av naturmark samt liten hage/paddock.

Jordart på platsen är urberg och sandig morän.

Skyfallskartering från 2022 finns över området, och lokaliseringen berörs inte av översvämningsrisk.

Platsen ligger inom ett område med låg/normal radonrisk.

Då de tänkta bostadshusen ligger mellan järnväg och E20, har en bullerutredning utförts av Springwell Audio AB 2024-05-27. Resultatet är att riktvärden enligt svensk författningssamling 2015:2016 (Förordning 2017:359) är uppfyllda.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger den aktuella platsen inom område utpekade med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunens VA-avdelning som inkommit med svar 2023-12-01. Sammanfattat vill VA-avdelningen upplysa om att fastigheten förses med kommunalt VA genom Bryngeskogsvägens samfällighet och godkännande från samfälligheten krävs. Godtas anslutningen ska samfälligheten skicka in en VA-anmälan till kommunen enligt avtal. För yttrandet i sin helhet se bilaga 2.

Sökande har fått ta del av yttrandet och varit i kontakt med Bryngeskogs samfällighet som har lämnat godkännande.

Hälsoskyddsenheten har lämnat ett yttrande 2023-10-06:

"Fastigheten ligger mellan E20 och järnvägen. Bullernivåerna behöver utredas med avseende på trafikbuller både från tåg- och biltrafik."

Sökande har fått ta del av yttrandet och inkommit med en bullerberäkning som visar på godkända nivåer.

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 BRYNGENÅS 1:12, BRYNGENÅS 1:16, BRYNGENÅS 1:21, BRYNGENÅS 1:34, BRYNGENÅS 1:35 och BRYNGENÅS 1:38 har bedömts vara berörda sakägare.

Synpunkter har inkommit från BRYNGENÅS 1:38:

”Jag tror att det skulle passa fint med hus just i den delen av området, men skulle personligen tycka att det skulle passa bättre in i omgivningen om huset på tomt 2 blir ett enplanshus i vit färg likt övriga nya hus i området. Sen föredras från min sida egentligen färre grannar då de blir mindre buller, har sovrummet ut mot vägen så man hör varje bil som kör förbi.”

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

Synpunkter har inkommit från BRYNGENÅS 1:12 och 1:34 (samma fastighetsägare):

”Vi tycker att det borde planeras enplanshus istället på tomterna. Alternativa infartsvägen över 1:12 är inte någon bra lösning den bör gå direkt in från Bryngeskogsvägen och inte över annan mark.”

Sökande har underrättats om de inkomna synpunkterna och lämnat följande bemötande:

”Jag vill göra ett tillägg eller rättare sagt ett förtydligande till ansökan om förhandsbesked att tillfartsväg till Tomt 1 i första hand önskas ske via Tomt 2 och inte den utmarkerade alternativa tillfartsvägen”

Övriga sakägare har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Det är idag en varierad bebyggelse i området och förslaget på enplanshus med inredd vind bedöms kunna smälta in i området.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsväg till de tänkta tomterna bedöms kunna anläggas från Bryngeskogsvägen.

Bullerutredningen som är utförd av Springwell Audio AB visar att den tänkta åtgärden uppfyller kraven i trafikbullerförordningen. Värdena är trovärdiga och godtagbara enligt plan- och bygglagen och trafikbullerförordningen.

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av naturmark utan några särskilt värdefulla träd eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Byggnadsinventering gjord 2009 redovisar miljöbeskrivningen:

”Välbevarad egnahemsmiljö från första hälften av 1900-talet. Bostadshuset är tillbyggt, men har bevarad karaktär. Stallet är ombyggt 1982. Tomten är omgärdad av stenmurar”

Särskild hänsyn behöver tas vid utformning av ny bebyggelse på tilltänkta fastigheter. Ansökan om förhandsbesked har angett planer på enplans hus med inredd vind med träfasad och tak med tegelfärg. Detta bedöms lämpligt med hänsyn till befintliga byggnaders kulturvärde och bedöms smälta in och underordna sig befintlig byggnation. Mer specifik utformning prövas i bygglovets och huruvida det uppfyller kraven i PBL 8. kap 13 §.

Tänkt avstyckning innebär att det befintliga stallet inkluderas i en av de nya fastigheterna. Detta bedöms rimligt med hänsyn till den marknivåskillnad som går mellan stallet och befintligt bostadshus och att stallets öppning är mot den planerade nya tomten.

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 2024-06-18. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-09-26. 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 2024-12-05. 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. 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 bedömdes vara komplett 2024-06-18. Beslut om förhandsbesked fattades 2025-01-21. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $20\,475/5 \times 5 = 20\,475$ 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

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Epostmeddelande	2024-11-20
Fotografier från platsbesök	2024-11-11
Bullerutredning	2024-06-18
Övrigt – godkännande VA samfällighet	2024-06-18
Ansökan	2024-06-18
Situationsplan	2024-06-18

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".

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Helen Torell
Byggnadsinspektör

Bilagor

- Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet
- Bilaga 2 - Remissyttrande från kommunen VA-avdelning
- Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Sökanden, Fastighetsägare fk, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, GIS fk, Remissinstans VA-avdelningen fk, PoIT.