

Datum: 2024-12-30

Bygg- och miljönämnden

Handläggare: Helen Torell

Diarienummer: LOV 2024-000465

Förhandsbesked

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus KÄRRBOGÄRDE 2:41

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt garage på fastigheten KÄRRBOGÄRDE 2:41 i Alingsås kommun.

Vid positivt förhandsbesked planeras två nya fastigheter avstyckas om ca 2400 m². Bostadshuset på den norra (tomt 1) av de två nya fastigheterna är tänkt att utformas som ett suterränghus på ca 150 m² BYA samt garage. Bostadshuset på den södra (tomt 2) fastigheten är tänkt att utformas som ett enplanshus på ca 210 m² BYA samt garage. För typförslag på hus se bifogade ritningar.

Tillfartsvägen ansluts för tomt 1 mot befintliga Kärrbohöjdsvägen, och servitut för tillfartsväg planeras upprättas över tomt 1 till tomt 2.

Enskild anläggning för avlopp, samt egen vattenbrunn planeras för respektive fastighet. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD).

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

- Aktuellt område består idag av avverkad skogsmark
- Väldigt exponerat läge på grund av placering på hög höjd i jämförelse med omgivande landskap
- Tomt 1 sluttar kraftigt till stor del, relativt plant några meter i sydvästra delen av tilltänkt fastighet
- Relativt brant slänt mot tomt 2 från KÄRRBOGÄRDE 2:39

Initialt ansöktes om enplanshus enligt bifogat typförslag för båda fastigheterna. Ansökan ändrades efter bedömning om avslag då de markförändringar som skulle krävas på tomt 1 inte bedömdes uppfylla kraven enligt PBL 2:6 1 p. och 8:9 1 p.

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 avverkad skogsmark med jordart grundlager urberg. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området inte utpekad med planerade åtgärder eller specifika intressen.

Yttranden

Miljöenheten har lämnat ett yttrande 2024-08-23:

"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.

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 fastigheterna HEMSJÖ-KÄRRET 1:2, KÄRRBOGÄRDE 2:4, KÄRRBOGÄRDE 2:39 och KÄRRBOGÄRDE 2:40 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från de KÄRRBOGÄRDE 2:4 (1 av 2 sakägare) och KÄRRBOGÄRDE 2:40 (1 av 2 sakägare). 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. Åtgärderna bedöms förenliga med de övergripande riktlinjerna och rekommendationerna enligt Alingsås kommuns översiktsplan.

Med hänsyn till den sluttande terrängen och det höga, öppna läget villkoras förhandsbeskedet med att bostadshus på tomt 1, den norra tomten, utförs som suterränghus för att anpassningskravet ska anses uppfyllt i de delar som berör landskapsbilden och befintliga naturförutsättningar (PBL 2:6 1 p. och 8:9 1 p.). Ett suterränghus kräver mindre betydande markförändringar och kan lättare smälta in i omgivningen. Utformning i övrigt prövas i ett framtida bygglov.

För bostadshuset på den södra tomten finns bifogade ritningar på typförslag av hus. Dessa ritningar är inte bindande inför bygglovet utan agerar exempel för typ av byggnad som planeras uppföras. Det som är prövat i förhandsbeskedet är en byggnad i ett plan på ca 210 m² BYA.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknötning till den tänkta fastigheten. En samordning mellan fastigheterna är dock

att föredra. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Miljöenheten innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg-, kommunikations- och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av två enbostadshus, då placeringen ligger i rimlig närhet till Lövhultsvägen och tätorten Hemsjö med skola, kollektivtrafik och motsvarande service. Tillfart till de tänkta tomterna bedöms kunna ordnas via befintlig tillfartsväg som leder fram till Kärrdalsvägen.

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

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i 4 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2024-08-26 då komplettering kom in. Beslut om bygglov/förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-11-04. 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 2025-01-13. 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 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen, med nedanstående villkor.

Villkor

Bostadshus på tomt 1, den norra tomten, ska utföras som suterränghus.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 16 502 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 2024-08-26. Beslut om förhandsbesked fattades 2025-02-18. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $16\ 502/5 \times 5 = 16\ 502$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 644 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 644 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Situationsplan	2024-08-05
Ansökan	2024-08-05
Plan- och sektionsritning typhus tomt 2	2024-08-26
Fasadritningar typhus tomt 2	2024-08-26
Epostmeddelande	2024-11-29

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 - Fotografier från platsbesök

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Sökanden, Fastighetsägare delg., Sakägare fk enl. sändlista, GIS fk, PoIT.