



Datum: 2023-02-02  
Handläggare: Josephine Bruhn  
Direktr:   
Diariernr: 2023.022 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Vässenebo 1: 72, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus LOV 2022-0763

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten VÄSSENBO 1:72 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=176788.3208&y=6415947.9767&z=9&l=222>

Bostadshuset är tänkt att utformas i en våning med inredd vind med en byggnadsarea på ca 120 m<sup>2</sup>. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Bergabovägen. Bostadshuset är tänkt att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2022-11-07 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Nuvarande markanvändning är trädgårdstomt
- Bebyggelsemönster i området är villor med varierande ålder och tomtstorlekar
- Bullerkällor från angränsande Norsesundsvägen

### 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 trädgårdsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Tillkommande byggnad ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Genomsläpplighet i marken är medelhög och jordarten är sandig morän. Lokaliseringen berörs inte av översvämningsrisk. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ingår fastigheten i ett utpekad kulturmiljöområde, nr 8. Framnäs "Miljön har som helhet ett högt pedagogiskt värde genom sin välbevarade och välskötta karaktär både vad gäller fornlämningar och bebyggelse". Huvudbyggnaden på fastigheten är inventerad i översiktsplanen och har värderats till klass C, vilket innebär att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde.

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. I övrigt finns inga rekommendationer för fastigheten.

Då det tänkta bostadshuset ligger inom ett område som är utsatt för vägtrafikbuller, har en vägtrafikbullerberäkning utförts av Företaget Springwell Audio AB 2022-11-24. Bullerberäkningen visar att det tänkta bostadshuset klarar bullerkravet på 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasaden. Kraven på 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats kan uppfyllas om en uteplats placeras vid västra delen av byggnaden, i enlighet med rekommendation i bullerutredningen.

Öster om tänkt byggnad och Norsesunsvägen finns ett område med ledningar i mark. Enligt servitut 2007.6567.p får inte byggnad eller annan anläggning utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från jordkabel.

Byggnaden kommer inte hamna närmare 3 meter från jordkabel därav har inte ledningsägare Vattenfall, hörts i ärendet.

### **Yttranden**

Synpunkter från hälsoskyddsenheten har inkommit (2022-10-31), som framför att området kan vara bullerutsatt.

Synpunkter från VA-avdelningen har inkommit (2022-10-27) om att dagvattenavlopp ska tas om hand inom fastigheten.

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 Vässenbo 1:13, 1:28, 1:38, 1:74, 1:89 och Ingared 6:1, 7:1 och 5:114 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Ingared 7:1, Vässenbo 1:13 och 1:89.

Ingared 5:144 och Vässenbo 1:28 och 1:38 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från Vässenbo 1:74, se bilaga. De framför att de är oroliga för att byggnationen kan komma att skugga deras trädgård samt att de ska få ökad insyn.

Synpunkter har även inkommit från Ingared 6:1, se bilaga. De framför bland annat att de äldre träden som finns på fastigheten försvinner, samt att Norgesundsvägen är vältrafikerad och att de önskar att trädgården inte asfalteras samt att det finns en oro för att en förtätning av Norgesund riskerar att minska upplevelsen och läsbarheten av kulturmiljön.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem, se bilaga. Sammanfattningsvis så framför de att de har haft kontakt med närmsta grannen angående risken för skuggning och insyn och att de tar till sig av inkomna synpunkter. De kommer ha en fortsatt dialog gällande detta och att de behöver göra noggranna avvägningar gällande träden.

Gällande kulturmiljön framför de att de instämmer om att det är viktigt och att utformningen kommer granskas i bygglov.

### **Bedömning**

Åtgärderna ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Åtgärderna bedöms förenliga med riktlinjerna i översiktsplanen för Alingsås kommun.

Området är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig. Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från befintlig infart via stamfastigheten.

Vägtrafikbullerutredningen som är utförd av Springwell Audio AB visar att den tänkta åtgärden uppfyller kraven i trafikbullerförordningen, förutsatt att åtgärden utförs i enlighet med förslaget i förhandsbeskedet.

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

Då fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och fastigheten ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö som omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25) innebär det 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den tänkta placeringen av byggnaden på tomten är lämplig för bostadsetablering i hänseende till kulturmiljön. Byggnadens utformning och anpassning till kulturmiljövärdena prövas inte i förhandsbeskedet men i bygglovsprövning.

Området har historiskt sett haft landsbygdskaraktär, men är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsetryck, vilket gör 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 2022-12-04. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, 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 har förlängts en gång, med tio veckor och beslut ska tas senast 2023-04-24. 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 19 996 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-12-04. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-02-21, 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 tillhör beslutet**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Benämning:     | Ankomststämplad: |
| Ansökan        | 2022-10-17       |
| Situationsplan | 2022-10-17       |

**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"*.

**Bilagor**

- Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet
- Bilaga 2 - Remissyttranden
- Bilaga 3 - Yttrande från sökande
- Bilaga 4 - Bullerutredning
- Bilaga 5 - Hur man överklagar

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Sakägare fk (Ingared 7:1 och 5:114, Vässenbo 1:13, 1:28, 1:38, 1:89.), Sakägare delg kv (Ingared 6:1 och Vässenbo 1:74), VA-avdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen  
Bygglovschef

Josephine Bruhn  
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-02-02