



Datum: 2023-04-27
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktnr:
Diariernr: 2023.055 BMN

Bygg- och miljönämnden

Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus SAXBÄCKEN 2:38 LOV 2021-0388

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt komplementbyggnad på fastigheten Saxebäcken 2:38 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179112.0882453158&y=6425095.917301604&z=9&l=22>

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

Infart till den tänkta tomten sker från Saxebäcksvägen. 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 den överklagandeprocess som följde så tog sökande fram en markteknisk 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.

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 inkl bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70 m² per tomt och därav 50 m² för huvudbyggnaden.

Fastigheten ligger inte inom strandskyddat område. Strandskyddet har aldrig inträtt på fastigheten då den omfattades av en detaljplan (byggnadsplan) när strandskyddet infördes.

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

En detaljplan håller på att tas fram för det aktuella området, men är vid tiden för detta förhandsbesked inte antagen.

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 tidigare givits möjlighet att lämna yttrande, genom utskick daterat 2021-08-19. Ett nytt utskick har nu gjorts för att samtliga sakägare ska 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 nu aktuella 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 nu 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 tomten 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 tomten 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 tomtedel som ligger ca 13 meter upp från den påtänkta delningen av tomten vid bäcken så den går tyvärr inte att nyttja till den nya påtänkta tomten 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 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."

Bedömning

Åtgärden bedöms förenlig med bestämmelserna i områdesbestämmelserna "OB 16". Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

De marktekniska förutsättningarna på platsen har utretts genom den marktekniska undersökningen som utförts av företaget AWER. Undersökningen kommer fram till att det inte finns några marktekniska hinder till att genomföra den tänkta åtgärden. De rekommendationer som framgår av PM Geoteknik från AWER daterat 2022-12-06 ska beaktas vid genomförandet av byggnationen.

Den aktuella platsen har en mycket sluttande topografi. Detta medför att omfattande utfyllnader/schaktarbeten riskerar att behövas om tomten önskas planas ut. Ett villkor tillförs därför beslutet, för att säkerställa att särskild hänsyn tas till de befintliga variationerna i terrängen och för att undvika omfattande utfyllnader eller schaktarbeten, vilka skulle kunna skada landskapsbilden på platsen.

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.

En detaljplan håller på att tas fram för det aktuella området. Den ansökta åtgärden bedöms kunna genomföras oavsett om detaljplanen antas eller inte. Förhandsbeskedet bedöms därför kunna ges oavsett utgången av planarbetet.

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.

De rekommendationer som framgår av PM Geoteknik från AWER daterat 2022-12-06 ska beaktas vid genomförandet av byggnationen.

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

Särskild hänsyn ska tas till byggnadernas anpassning till befintlig terräng och topografi. Markutfyllnader ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt.

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 tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2021-05-23
Situationsplan	2021-05-23
Markteknisk undersökningsrapport	2022-12-06
PM Geoteknik	2022-12-06

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 fk, Sakägare fk (enligt sändlista), Sakägare delg (enligt sändlista), VA-avdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-04-27