



Datum: 2023-05-22
Handläggare: Josephine Bruhn
Direktr:
Diariernr: 2023.081 BMN

Bygg- och miljönämnden

Finnatorp 1:1, Förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus och garage (LOV 2022-0291)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage på fastigheten FINNATORP 1:1 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177943.14988754696&y=6412257.952546363&z=7&l=222,218>

Bostadshuset är tänkt att utformas i en våning med inredd vind, med en byggnadsarea på ca 200 m². Tillfart till de tänkta tomterna sker från Lövhultsvägen, via fastigheternas södra gräns Åtgården är tänkt att anslutas till enskilda anläggningar för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1400 m² vardera.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2023-01-30 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Platsen består av obebyggd naturmark som gränsar mot åkermark
- En biotopskyddad stenmur löper i väst – östlig riktning på tomterna.
- Bebyggelseområdet är glesbyggt med två villatomter i anslutning till tänkta tomter.
- Tillfart möjlig via tillfartsväg till befintliga tomter.

Förutsättningar

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

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av ung skogsmark och sly. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Genomsläpplighet för jordens grundlager (urberg samt torv) är medelhög och sårbarheten för grundvattnet är måttlig.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur. Platsen ligger även inom en bevarandeplan för odlingslandskapet, område "Mysten, Råbockekullen", samt inom en kulturmiljö, område "Mysten – Råbockekullen".

Yttranden

Ärendet har remitterats till miljöskyddskontoret pga. byggnadsplatsens eventuella naturvärden. Yttrande inkom 2023-05-10.

"Miljö- och hälsoskyddsmyndigheterna har inget att erinra mot planerad åtgärd under förutsättning att nedanstående punkter följs:

- Stenmur som finns på fastigheten får inte påverkas av byggnation utan dispens från Länsstyrelsen.
- Torv (kärrtorv och mosstorv) ska bevaras så långt som möjligt.
- Sökanden behöver kontakta Hälsoskyddsmyndigheten för att klargöra hur de tänker lösa avloppsfrågor på 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 och hyresgäster i fastigheten Kärrbogårde 3:3, 3:18, Mysten 1:6, 1:1, Gårdshult 1:5, 1:6, 1:25, 1:22, Hallen 1:2, 1:3, 1:4, 1:7, 1:11, Finnatorp 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, samt Bohus 1:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hallen 1:7, 1:11, Bohus 1:1, Finnatorp 1:3, 1:4, 1:10, 1:14, Kärrbogårde 3:3, 3:18, Mysten 1:6 och Gårdshult 1:5, 1:6, 1:25.

Gårdshult 1:25, Mysten 1:1, Finnatorp 1:5, 1:7, 1:8, 1:11, Kärrbogårde 3:3, Hallen 1:2, 1:3, 1:4, har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från Finnatorp 1:13 (se bilaga) där de bland annat framför att de anser att fastigheternas vatten och avlopp ligger för nära deras vattenbrunnar och att deras vatten idag inte är av bra kvalitet och att berget är ganska poröst. De framför också farhågor kring vägens kapacitet och att det ligger en mosse på den tänkta byggplatsen samt att de inte vill att den närmsta tomten hamnar för nära så att vatten eller snö kommer in på deras tomt.

Synpunkter har inkommit från Finnatorp 1:9, (se bilaga) där de bland annat framför att de är oroliga för att en ny väg parallellt med deras tomtgräns kan bidra till värdeminskning av deras fastighet pga. ökad biltrafik samt att vägen inte är dimensionerad för mer/tyngre trafik. De framför även farhåga för att anläggning av enskilt VA kommer påverka deras anläggning och dricksvatten. Samt att de valt att bo på landet för att de inte vill ha hus runt omkring sig och ta del av djurlivet.

Synpunkter har inkommit från Gårdshult 1:25 (se bilaga). De framför att det finns en stenkammargrav ute på åkermarken.

Synpunkter har inkommit från Hallen 1:2 (se bilaga). De framför att de tänkta fastigheterna hamnar på vattensjukt område och att med avlopp och dagvatten från fastigheterna befarar de problem med väta, då marken lutar mot Hallen 1:2. De framför även att det finns en

stenkammargrav i anslutning till tomterna och att de förutsätter att man undersöker området med avseende på fler fornlämningar och med avseende på sällsynta växter, lavar, mossor och orkidéer.

Synpunkter har inkommit från Gårdshult 1:5/1:6 "Det blir ju tätbebyggd yta men jag antar att inte jordbruksmark tas i anspråk till varken tomtmark eller väg. Avlopp och dränering förmodar jag är kontrollerade så att det finns utrymme för det och att ev. servitut är kontrollerade."

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

De framför att de inte anser att området är vattensjukt och att det har stora maskiner i det området och att man tagit ner skog. Det var en tät skog och att det skulle finnas orkidéer och andra växter är osannolikt enligt sökande. De framför även att om att vattnet skulle rinna in på någons mark skulle det vattnet rinna ner i deras hage och inte på grannfastigheten, då det ligger för långt bort. Vad det gäller ökad trafik på vägen anser sökande att 2 hus inte ökar trafiken så mycket samt att man får säkerställa att vägen inte skadas/återställs efter byggnation. Angående nya brunnar framför sökande att det får säkerställas vid borring att grannfastigheters anläggningar inte påverkas negativt. Sökande anser att det inte är brist på vatten och att man får säkerställa vattenkvaliteten med filter.

Bedömning

Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Enligt handläggare på miljöskyddskontoret är inte platsen olämplig att bebygga pga. torvmarken men att övrig torvmark ska bevaras. I övrigt bedöms inte platsen ha några särskilda naturvärden, då den består av skogsmark/sly utan några särskilt värdefulla träd eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

Yttranden har inkommit angående att det finns registrerade fornlämningar i närheten av de tänkta tomterna, detta är dock ute på åkermarken och bedömningen görs att Länsstyrelsen inte behöver kontaktas. Skulle fornlämningar påträffas under byggnation ska byggherren kontakta Länsstyrelsen.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfart till de tänkta fastigheterna bedöms kunna ordnas från befintlig infart.

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur i det aktuella området. Befintliga bostadshus ligger placerade utefter tillfartsvägen från Lövhultsvägen och den tänkta bebyggelsen bedöms överensstämma med denna bebyggelsestruktur. De tänkta tomternas storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter. Området har historiskt sett haft landsbygdskaraktär, men är attraktivt och ligger strategiskt nära

kommunikation och skola. 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. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknäring till de tänkta tomterna. En samordning för de tänkta fastigheterna är dock att föredra. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Miljöskyddsämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

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

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 bebyggelsestryck, 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 2023-05-11. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-07-20.

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 2023-09-28. 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 Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 21 115 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-05-11. Beslut om förhandsbesked fattades 2023-06-20, 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 ingår i beslutet

Benämning:	Ankomststämplad:
Ansökan	2022-04-07
Rev. Situationsplan	2023-05-11

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 - Remissyttrande från miljöskyddskontoret

Bilaga 3 - Yttrande från berörda

Bilaga 4 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare