



Datum: 2023-05-22
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2023.077 BMN

Bygg- och miljönämnden

Långared 3:3, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (LOV 2022-0497)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Långared 3:3 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=181179.94439936455&y=6437092.766803318&z=8&l=222>

Bostadshuset är tänkt att utformas i två våningar, med en byggnadsarea på ca 182 kvm.

Tillfart till den tänkta tomten ordnas från befintlig tillfartsväg som leder ut till Långaredsvägen. Tillfartsvägen tjänar sedan tidigare ett fritidshus som ligger ca 250 meter nordväst om den tänkta tomten.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för avlopp, samt egen vattenbrunn. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD).

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 3 100 kvm.

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 skogsmark. Jordarten i området är huvudsakligen sandig morän. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger den aktuella platsen inom ett område med inventerade höga naturvärden, inom ett sammanhängande område med värdefull natur, inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt inom ett område där gemensam VA-anläggning kan komma att krävas.

Platsen ligger även inom ett område där en lövskogsinventering har gjorts, benämnt "Norr om Långareds kyrka", med naturvärdesklass 2. Platsen ligger även inom riksintresse för naturvård.

Yttranden

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 Långared 2:10, Långared 2:15, Långared 2:19, Långared 2:23, Långared 2:9, Långared 3:3, Långared 3:4 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från samtliga berörda sakägare.

Hälsoskyddsenheten på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande i ärendet:

”Området är utpekad i naturvårdsprogram från 2020 med naturvärdesklass B. Skicka remiss till kommunekolog.

Det finns ett flertal hus inom 100 meter från tilltänk nybyggnad. Möjlighet att lösa vatten och enskilt avlopp utan att inskränka befintliga hus bör utredas innan eventuellt positivt bygglov kan beviljas.

Fastigheten ligger inom hög skyddsnivå, med avseende på miljöskydd 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.

Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av Hälsoskyddsenheten.”

Ärendet har remitterats till kommunekolog på Alingsås kommun. Slutsatsen i kommunekologens yttrande är att:

”Nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Långared 3:3 avstyrks med motivationen att platsen utgörs av skog med naturvärdesklass B samt är del av Länsstyrelsens värdenätverk för gräsmarker.”

Med anledning av kommunekologens yttrande har sökande tagit fram en naturvärdesinventering samt en kompletterande naturvärdesinventering genom företaget ”Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB”. Naturvärdesinventeringarna ger en mer detaljerad bild av naturvärdena i det aktuella området. Av den kompletterande naturvärdesinventeringen, som särskilt hanterar området för den tänkta tomten, framgår att: ”Sammantaget är bedömningen att det intrång som planerad byggnation medför i naturvärdesobjekt 5 är begränsat till maximal 6 unga ekträd som befinner sig innanför eller på föreslagen tomtragrens. Inga av de identifierade ekträden har ännu uppnått sådan ålder (>150 år) att de hunnit utbilda några högre naturvärden ännu i form av död ved, håligheter, grov bark etc. Eventuell nedtagning av dessa ekträd

kommer inte påverka naturvärdesklassningen för naturvärdesobjekt 5. I händelse av att dessa träd tas ned föreslås nedtaget material läggas upp i anslutning som en faunadepå.” Naturvärdesinventeringarna i sin helhet biläggs denna skrivelse.

Bedömning

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

Den tänkta tomten är placerad inom ett område med höga naturvärden. Den naturvärdesinventering som sökande har presenterat visar dock att den tänkta åtgärden kan genomföras utan att påtagligt påverka naturvärdena i området. Vid genomförandet av åtgärden och vid utformning av den tänkta tomten är det dock viktigt att hänsyn tas till de utpekade värdena, för att säkerställa att påverkan på naturvärdena blir så liten som möjligt. Detta villkoras därför i detta beslut.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg-, kommunikations- och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfart till den tänkta tomten ordnas via befintlig tillfartsväg som leder fram till Långaredsvägen.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till den tänkta fastigheten, då marken i området är förhållandevis plan, området är glesbebyggt och utan intilliggande bebyggelse åt norr, öster eller söder. Ett avloppstillstånd har därför inte begärts in i detta skede, men tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden 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.

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 2023-05-15. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-07-27.

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 2023-10-02. 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, med nedanstående villkor.

Villkor

De slutsatser som framgår av den kompletterande naturvärdesinventeringen ska tas hänsyn till vid genomförandet av åtgärden samt utförandet av tomten, för att säkerställa att naturvärdena i området påverkas så lite som möjligt.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 15 360 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-05-15. 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

Ansökan om förhandsbesked	2022-06-20
Planritning, 30:11	2022-06-20
Sektionsritning, 30:12	2022-06-20
Fasadritning, 30:21	2022-06-20
Yttrande från kommunekolog	2022-09-23
Naturvärdesinventering	2023-01-16
Kompletterande naturvärdesinventering	2023-05-11
Situationsplan	2023-05-15

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, Sakägare fk enl. sändlista, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2023-05-30