



Datum: 2023-08-10  
Handläggare: Josephine Bruhn

Bygg- och miljönämnden

Diariernr: 2023.104 BMN

## Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus INGARED 5:28 (SANDVIKSVÄGEN 10) (2022-548)

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten INGARED 5:28 (SANDVIKSVÄGEN 10) i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=176894.0227&y=6414636.256650001&z=9&l=222>

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De nya tomterna är tänkta att styckas av till två fastigheter om ca 960 kvm respektive 1297 kvm.

Norra tomten är tänkt att bebyggas med 1 1/2 - planshus på ca 125 kvm byggnadsarea (hus A) och den södra tomten med 1 - planshus på ca 160 kvm (hus B). Garagebyggnaderna är tänkt att utföras med en byggnadsarea på ca 40 m<sup>2</sup>. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Sandviksvägen. Bostadshusen är tänkta att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2023-03-17 och noterade då följande om lokaliseringen:

- På platsen finns ett befintligt nedgången bostadshus och garage.
- Trädgårdstomt med buskage och träd
- Marken på fastigheten slutar svagt ner mot vattendraget öster om fastigheten
- Området karakteriseras mestadels av bostadsbebyggelse uppförd från ca 1950-talet och framåt

### 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 trädgård med befintligt bostadshus som är tänkt att rivas.

Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Enligt kommunens översvämningskartering ligger fastigheten inom ett område som riskerar att översvämmas, samt inom område för skredrisk. Av översiktsplanen framgår att bostäder endast bör lokaliseras till områden utan översvämningsrisk, i annat fall måste särskild utredning föregå lokalisering och åtgärder vidtas. En geoteknisk utredning samt dagvatten- och skyfallsutredning har begärts.

Sökande har tagit fram en geoteknisk undersökning (2022-01-11 av företaget GEO-gruppen) samt en översvämning- och skyfallsutredning (2023-04-14 av företaget vaJPro).

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger inom strandskyddat område, strandskyddsdispens för åtgärden finns § 73 2023.080 BMN.

### **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). Se bilagor för fullständiga yttranden.

Ägare och boende av fastigheterna Ingared 5:7, 5:27, 5:47, 5:245, 5:234, 5:114 och 2:163 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Ingared 5:7 och 5:163. Inget yttrande eller sakägarintyg har inkommit från Ingared 5:144.

Sakägarintyg utan erinran men med yttrande har inkommit från Ingared 5:245, Alingsåshem. De framför att det nu pågår en projektering för en ny skola på angränsande fastighet och att infart och angöring till skolbyggnaden föreslås placeras vid samma infart som nuvarande och som ligger i höjd med Ingared 5:28. Därmed kommer det bli en ökad trafikmängd vid den infarten jämfört med idag vilket kan komma att påverka villatomten närmast Ingareds skolgata.

Sakägarintyg med erinran har inkommit från fastigheten Ingared 5:234 där de framför att området ursprungligen bebyggdes med sommarbostäder men har efterhand transformerats till villabebyggelse med bibehållna stora gemensamma ytor mellan fastigheterna. De anser att den förtätning som sker genom avstyckning av Ingared 5:28 minskar öppenheten i området. De påpekar även att när bildandet av deras fastighet 1982 så fick de information från Alingsås kommun om att detta var den sista tomten i riktning mot Sävelången som fick delas i två tomter pga. markförhållandena inte medgav fler avstyckningar.

Sakägarintyg med erinran har inkommit från fastigheten Ingared 5:47 där de framför att de är oroliga för att byggnaderna hamnar för högt över deras marknivå och att det kan komma att orsaka översvämning i deras källare. Samt att de gärna ser att tillkommande hus uppförs i ett plan för att husen inte skulle resa sig över deras hus och skapa en känsla av att ligga tätare än de redan gör.

Sakägarintyg med erinran har inkommit från fastigheten Ingared 5:27 där de anser att det skett en kraftig förtätning av Ingared. Att grönområden har försvunnit och området ändrat karaktär. De anser det vara viktigt att bevara luftighet och grönytor för att bevara karaktären i området och inte försämra den biologiska mångfalden. De framför även att om den tillkommande bebyggelsens färdiga golvnivå hamnar på 1,7 m över befintlig kommer det leda till insyn i deras trädgård. De framför även att den tillkommande byggnaden kommer att skymma helt eller stora delar av deras sjöutsikt vilket skulle påverka deras marknadsvärde avsevärt negativt. De framför också att en förhöjd marknivå kommer att påverka vattenavrinningen i marken för närliggande tomter.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2023-08-01 inkommit med yttrande, sammanfattningsvis anger sökande att deras "mål är att de två nya bostadshusen/villorna uppförs i samklang med befintlig bebyggelse och grönska samt att de ska uppfattas som en naturlig del i områdets karaktär. Samtidigt avser vi förbättra hanteringen av fastighetens

dagvatten vid översvämning och skyfall vilket sannolikt också gynnar omgivande fastigheter.” se bilaga.

## **Bedömning**

Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap 5 § PBL lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Markförhållandena på framförallt den södra tomten är enligt kommunens översvämningskartering inom ett område som riskeras att översvämmas. Sökande har därför tagit fram en geoteknisk utredning samt en översvämning- och skyfallsutredning. Översvämning- och skyfallsutredning visar att de tänkta åtgärderna med viss anpassning uppfyller kraven för en lämplig lokalisering enligt Plan- och bygglagen. Detta förutsätter dock att bostadshusen och tomterna inför bygglovet utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i utredningen samt att byggnaderna placeras med en färdig golvhöjd på minst +55,8 m.ö.h. Byggnadernas höjdsättning villkoras därför i detta förhandsbesked.

Grannar har framfört att de är oroliga för att de blivande byggnadernas marknivå hamnar högre än deras och hur detta kommer påverka deras tomter. Hantering av dagvatten behöver hanteras i den kommande ansökan om bygglov och det tekniska samrådet så att det inte får en negativ inverkan på grannars fastigheter.

Boende på fastigheten Ingared 5:27 har framfört att deras sjöutsikt kommer att skymmas helt eller till stor del av den planerade bebyggelsen på den södra tomten. Sjöutsikten skymms till stor del idag av buskage och häck i tomtgräns mot Ingared 5:47. Enligt situationsplanen kommer den tänkta placeringen av enplanshuset på den södra tomten delvis begränsa utsikten mot sjön för Ingared 5:27 men delar av utsikten kvarstår och i och med att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med en byggnad som placeras närmare Sandviksvägen på den norra tomten frigörs ytterligare utsikt mot sjön. Enligt 2 kap. 9 § får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att byggnadsverket innebär en betydande olägenhet. Åtgärden bedöms inte vara en sådan betydande olägenhet att förhandsbesked inte kan tillåtas.

Området är ett populärt bostadsområde och relativt tätbebyggt idag och upplevelsen på plats är att området är ett typiskt villaområde som växt fram från mitten av 1950-talet och framåt, från fritidsbebyggelse till permanent bostads bebyggelse. För att de tillkommande byggnaderna ska passa in i bebyggelsestrukturen, både höjdmässigt och för att minska eventuell olägenhet av förlorad utsikt och insyn, så villkoras färdig golvnivå till att inte överstiga +55,8 m.ö.h. för båda tomterna.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfartsväg till de tänkta byggnadsplatserna bedöms kunna anordnas ifrån Sandviksvägen. Det är viktigt att vägen utformas på ett sådant sätt att framkomligheten till området blir godtagbar för exempelvis räddningstjänstens brandbil, slamtömningsbil och motsvarande fordon.

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av trädgård utan någon särskilt värdefull vegetation eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet. 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 2023-04-14. 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 får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Beslut om förlängning togs 2023-05-15 vilket innebär att beslut ska tas senast 2023-09-01. 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, med nedanstående villkor.

### **Villkor**

Bostadshusen ska placeras med en färdig golvhöjd på +55,8 m.ö.h.

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 996, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2023-04-14. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-08-29, 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	2022-07-06
Situationsplan	2022-07-06
Plan- och fasadritningar	2023-06-07
Fasadritning	2023-06-07
Fasadritning	2023-06-07
Planritning	2023-06-07
Översvämning- och skyfallsutredning	2023-04-14
Geoteknisk undersökning	2023-01-11

## Uppllysningar

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 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 - Geoteknisk undersökning

Bilaga 3 - Översvämning- och skyfallsutredning

Bilaga 4 - Yttrande från berörda

Bilaga 5 - Hur man överklagar

## Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, VA-avdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen  
Bygglovschef

Josephine Bruhn  
Bygglovshandläggare