



Datum: 2024-05-29
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diariernr: 2024.055 BMN

Bygg- och miljönämnden

Brogärde 2:1, Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2023-431)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten BROGÄRDE 2:1 i Alingsås kommun.

Åtgärden avser nybyggnation av enbostadshus i ett plan med tillhörande garage.

Bostadshuset planeras få en byggnadsarea om ca 200 m² med takvinklar på 27° och 38°, garage/förråd planeras få en byggnadsarea om ca 70 m².

Beviljat tillstånd för avloppsanläggning finns.

Vid positivt förhandsbesked styckas fastigheten med en omfattning av ca 2 550m².

Tillfartsväg anläggs med anslutning till enskild väg Östra Antenvägen sydväst om tilltäckt fastighet.

En naturvärdesinventering har inkommit från sökanden.

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 naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekade som kulturmiljö Vänga by och ligger inom lövskogsinventering. Området är även utpekade som riskområde och med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp.

Vid planerad ny fastighet och över tänkt placering av bostadshus finns ett servitut 1489-2018/26.1 till förmån för Brogårde 2:33 med rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning för utsläpp av renat vatten. Enligt sökande och dennes kontakt med tidigare ägare och mäklare har detta servitut inte nyttjats. Vid kommande fastighetsförättning behöver detta servitut hanteras, och villkoras därmed i beslutet.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekologen i Alingsås kommun som 2023-12-22 har inkommit med yttrande utan erinran och har lämnat följande synpunkt: Miljöenheten har inget att erinra mot planerad åtgärd avseende påverkan på naturvärden. Se bilaga 2.

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 och boende på fastigheterna Brogårde 1:4, Brogårde 2:1, Brogårde 2:2, Brpgärde 2:6, Brogårde 2:9, Brogårde 2:10, Brogårde 2:13, Brogårde 2:14, Brogårde 2:17, Brogårde 2:18, Brogårde 2:19, Brogårde 2:20, Brogårde 2:21, Brogårde 2:23, Brogårde 2:24, Brogårde 2:25, Brogårde 2:26, Brogårde 2:27, Brogårde 2:28, Brogårde 2:29, Brogårde 2:30, Brogårde 2:31, Brogårde 2:32, Brogårde 2:33, Äspenäs 1:4, Äspenäs 1:14, Äspenäs 1:15, Äspenäs 1:25, Äspenäs 1:27, Äspenäs 1:30, Äspenäs 1:39 och Äspenäs 3:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Brogårde 1:4, Brogårde 2:10, Brogårde 2:13 (en delägare), Brogårde 2:17, Brogårde 2:24 (en delägare), Brogårde 2:29 (en delägare), Brogårde 2:31 (en delägare), Äspenäs 1:4 och Äspenäs 1:30.

Berörda sakägare för fastigheterna Brogårde 2:1, Brogårde 2:2, Brogårde 2:6 (en delägare), Brogårde 2:9, Brogårde 2:13 (en delägare), Brogårde 2:14 (en delägare), Brogårde 2:18, Brogårde 2:19, Brogårde 2:20, Brogårde 2:21, Brogårde 2:23, Brogårde 2:25, Brogårde 2:26, Brogårde 2:27, Brogårde 2:28, Brogårde 2:30, Brogårde 2:31 (en delägare), Brogårde 2:32, Äspenäs 1:14, Äspenäs 1:15, Äspenäs 1:27, Äspenäs 1:39 Äspenäs 3:1 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare och boende på Brogårde 2:6 (en delägare), Brogårde 2:14 (en delägare), Brogårde 2:24 (en delägare), Brogårde 2:29 (en delägare) och Brogårde 2:33, se bilaga 3.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-05-16 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2024-05-17 bemött de inkomna synpunkterna, se bilaga 4.

Bedömning

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende att det kan anses vara möjligt att lösa vatten och avlopp, att det ska framgå vilken typ av byggnad som avses samt möjligheterna att ordna väg och det har inte framkommit annat än att det finns möjligheter att lösa ny väg med dragnings över stamfastigheten.

Enligt 49 § anläggningslagen kan det upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annans fastighet om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg.

Den nya tänkta fastigheten bör ansluta sig till den vägförening som är ansvarig för väghållningen fram till den statliga vägen.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknötning till den tänkta fastigheten. Tillstånd för att inrätta avloppsanordning har 2024-04-02 beviljats av Bygg- och miljönämnden.

För att anordna en tillfartsväg till planerad ny tomt så avgränsas det av ett avrinningsdike som behöver hanteras inför kommande byggnation. Vi bedömer att det är möjligt att anlägga en begränsad sträcka som avser väg över avrinningsdiket med kulvertering.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden, vilket även framgår av yttrande från kommunekologen.

Av inlämnad naturvärdesinventering framgår i huvudsak att hela inventeringsområdet bedöms hysa låga naturvärden.

Av inkomna handlingar och vid platsbesök 2024-04-08 så kan konstateras att marknivån för tänkt placering av garage/förråd är drygt 7 meter lägre än marknivån för huvudbyggnad på Brogårde 2:24 och bedöms inte innebära någon olägenhet avseende sjöutsikt för grannen.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Befintligt sevitut 1489-2018/26.1 avseende avloppsledning till förmån för Brogårde 2:33 behöver hanteras vid kommande fastighetsbildning, detta kan hanteras genom att avloppsledningen får en ny sträckning eller alternativt att befintlig sträckning kulverteras, och villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Platsen har karaktären av en lucktomt och den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur i det aktuella området. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. 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 inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

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 2024-04-16. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-06-25.

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 2024-09-03. 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

Fastighetsbildning med redovisad avstyckning ska genomföras.

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över stamfastigheten.

Befintligt servitut 1489-2018/26.1 avseende avloppsledning till förmån för Brogårde 2:33 behöver hanteras vid kommande fastighetsbildning.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig och användbara för utryckningsfordon, slamtömningsfordon och fordon för avfallshantering.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-16. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18, 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:
Situationsplan	2024-04-16
Naturvärdesinventering	2023-12-05

Upplýsningar

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, Sakägare delg. enl. sändlista, GIS fk, PolT.

Martin Frank-Cederbom
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovsinspektör