



Datum: 2024-05-29
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diarienum: 2024.056 BMN

Bygg- och miljönämnden

Djupevik 1:4, Förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus (2023-256)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus på fastigheten DJUPEVIK 1:4 i Alingsås kommun.

Vid positivt förhandsbesked planeras två nya fastigheter styckas av från Djupevik 1:4 om vardera ca 2000 m². På dessa planeras två enbostadshus med respektive komplementbyggnad byggas om ca 102 + 50 m² byggnadsarea. Enbostadshusen planeras uppföras i två våningar.

Tillfartsväg planeras anläggas som fortsättning på tillfartsväg till Djupevik 1:7. Fastigheterna planeras få varsin borrhälsbrunn och en gemensam avloppsanläggning i form av ett minireningsverk med efterföljande stenkista. Dagvatten omhändertas lokalt (LOD).

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. De tillkommande fastigheterna planeras styckas av precis utanför områdesbestämmelse OB16 och berörs således inte av bestämmelserna.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skog. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekade med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp. I övrigt är inga särskilda intressen utpekade.

Yttrande

Miljöenheten har 2023-09-29 lämnat följande synpunkter:

”Hälsoskyddsgruppen ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Eventuellt kan vatten och/eller avlopp behöva placeras utanför tilltänkta tomter. 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.

Tillstånd för avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av hälsoskyddsgruppen.”

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 Björkekärr 2:3, Björkekärr 2:5, Björkekärr 3:4, Björkekärr 3:8, Björkekärr 6:1, Björkekärr 7:2, Djupevik 1:2, Djupevik 1:5, Djupevik 1:6, Djupevik 1:7, Holmen 4:13 och Stockslycke 6:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Björkekärr 2:3 (en delägare), Djupevik 1:2 (två delägare) och Stockslycke 6:1 (en delägare)

Berörda sakägare för fastigheterna Björkekärr 2:3 (en delägare, två boende), Björkekärr 3:4, Björkekärr 6:1, Björkekärr 7:2, Djupevik 1:7 (en delägare), Holmen 4:13 och Stockslycke 6:1 (en delägare) 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 Björkekärr 2:5, Björkekärr 3:8, Djupevik 1:5, Djupevik 1:6, Djupevik 1:7 (en delägare), se bilaga 2.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-05-13 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Den aktuella byggnadsplatsen bedöms lämplig för bostadsbebyggelse och åtgärden bedöms därför godtagbar. Den tänkta åtgärden bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras har under senare år skogsavverkning genomförts.

Tillfart till de tänkta fastigheterna ordnas över stamfastigheten och infart från Simmenäsvägen går över angränsande fastigheter. Servitut för användning av tillfartsvägen till de tänkta tomterna skall finnas inför ansökan om bygglov, och villkoras därmed i beslutet.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknytning till de tänkta fastigheterna. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, och villkoras därmed i beslutet.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i en sådan omfattning av en trafikbullerutredning behövs.

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende möjligheterna att ordna väg och det har inte framkommit

annat än att det finns möjligheter att lösa ny väg med dragning för del av väg på annan fastighet.

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

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 2024-02-23. Beslut om bygglov/förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-05-03. 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 och förlängning har skett 2024-04-29. Beslut ska tas senast 2024-07-12. 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

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges i bygglovsskedet.

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över angränsande fastighet och över stamfastigheten.

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas enligt beslutade handlingar så att den är tillgänglig och användbara för utryckningsfordon, slamtömningsfordon och fordon för avfallshantering, och ska vara inmätt och redovisat inför kommande slutbesked i bygglovsskedet.

Avgiften

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-02-23. 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:
Marksektionsritning	2024-02-23
Rev situationsplan	2023-09-07
Rev situationsplan	2023-09-07
Ansökan	2023-04-26

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

Martin Frank-Cederbom
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovsinspektör