



Datum: 2024-05-29  
Handläggare: Patrik Mårtensson  
Diariernr: 2024.052 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Hästeryd 1:11 (Gamla Kungsvägen 16), Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (2024-123)

### Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten HÄSTERYD 1:11 (GAMLA KUNGSVÄGEN 16) i Alingsås kommun.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med ett garage var på två tillkommande fastigheter inom Hästeryd 1:11. Fastigheterna blir vid beviljat förhandsbesked avstyckade till ca 1500 kvm vardera.

Enbostadshusen avses uppföras i två våningar, varav en våning som souterrängvåning. Byggnadsarean blir 260 kvm och boarea 180 kvm.

Fastigheterna planeras få var sin bergborrad brunn för vatten och gemensamt minireningsverk för enskilt avlopp.

Ny tillfartsväg planeras anläggas över Hästeryd 1:11 med anslutning till Hästerydsvägen.

### 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 skog. Platsen ligger inom ett område med låg/normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekade som tertiärt vattenskyddsområde för Färgensjöarna. I övrigt är inga särskilda intressen utpekade.

### Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekolog som har inkommit 2024-05-02 med yttrande och anför följande: Miljöenheten har inget att erinra mot planerad åtgärd avseende påverkan på naturvärden. Se bilaga 1.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten som har inkommit 2024-03-26 med yttrande med synpunkter avseende vänd och uppställningsplats samt vägkurvurs utformning. Se bilaga 2.

Sökanden har underrättats om de inkomna synpunkterna från Räddningstjänsten och har därefter 2024-04-03 inkommit med reviderad situationsplan med redovisning av vänd- och uppställningsplats för räddningsfordon samt ändrat vägkurvans utformning.

Miljöenheten har 2024-03-14 lämnat följande synpunkter:

”Fastigheten ligger i området kring E20. Kommer bullervärdena klaras enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Fastigheten ligger inom tertiär skyddszon för Färgensjöarnas vattenskyddsområde. Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp då det är en så stor stamfastighet. Men det kan finnas svårigheter att lösa både vatten och avlopp inom tilltänkta avstyckningar. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå med avseende på miljöskydd och hög skyddsnivå med avseende på hälsoskydd 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 miljöenheten.

Då det är en lång tillfartsväg är det viktigt att en vändplats kan anläggas för slamtömningsfordon enligt utformning i Alingsås kommuns avfallsföreskrift.”

Sökanden har underrättats om de inkomna synpunkterna från miljöenheten och har därefter 2024-04-03 inkommit med reviderad situationsplan med redovisning av ändrat avstånd mellan borrade vattenbrunnar och minireningsverk samt redovisat möjlighet för slamtömningsfordon att kunna vända.

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 Hästeryd 1:2, Hästeryd 1:8, Hästeryd 1:11, Hästeryd 1:12, Hästeryd 1:57, Hästeryd 1:71 och Hästeryd 1:72 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hästeryd 1:2 (2 fastighetsägare).

Berörda sakägare för fastigheterna Hästeryd 1:2 (2 fastighetsägare, 2 aktiebolag), Hästeryd 1:8, Hästeryd 1:11, Hästeryd 1:12, Hästeryd 1:57, och Hästeryd 1:72 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 Hästeryd 1:71, se bilaga 6.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-04-26 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Inga synpunkter har inkommit.

### **Bedömning**

Tillfart till de tänkta fastigheterna ordnas från angränsande fastighet från befintlig infart samt över stamfastigheten. 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 anknäytning 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.

Miljöenhetens kommunekolog har yttrat sig och har inget att erinra mot planerad åtgärd avseende påverkan på naturvärden.

Räddningstjänsten har haft synpunkter i tidigare skede som sökanden har fått möjlighet att åtgärda och därmed bedöms det att det är möjligt för räddningsfordon, fordon för avfallshantering och slamtömningsfordon att ta sig till sökt plats för bostadshus. Det är därför av största vikt att vägen utformas i enlighet med inlämnade handlingar och ska vara inmätt och redovisat inför kommande slutbesked i bygglovsskedet, och villkoras därmed i beslutet.

Byggenheten bedömer därmed att det är utrett att det är möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering enligt 2 kap. 5 § PBL.

Den tänkta åtgärden ses som en lämplig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller andra allmänna intressen.

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

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.

Placeringen av de två bostadshusen är belägna ca 400 meter från statlig motorväg E20 och ca 340 meter från statlig väg med vägnummer 1750. Med grund av avståndet och att hela fastigheten är skogsbeklädd samt att på fastighetens östra del är det kraftig lutning i terrängen så bedöms inte åtgärden ligga på en plats som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Avseende arbete med sprängning så ligger det utanför vårt ansvarsområde och är ett ansvar som åligger fastighetsägaren/byggherren och de entreprenörer som utför sprängningsarbete att se till att berörda fastigheter/byggnade besiktias före och efter sprängning och minimera att möjlighet till att skada kan uppkomma.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Vid större eller mer omfattande byggnation i anslutning till sökt åtgärd kan detaljplan 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 2024-04-26. Beslut om bygglov/förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-07-05.

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 2024-10-13. 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. Vägen ska vara inmätt och redovisad inför kommande slutbesked i bygglovsskedet.

### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-26. 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	2024-04-03
Marksektionsritning	2024-03-20
Marksektionsritning	2024-03-20

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

Martin Frank-Cederbom  
Bygglovschef

Patrik Mårtensson  
Byggnadsinspektör