



Datum: 2024-07-30
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diarienum: 2024.075 BMN

Bygg- och miljönämnden

Hallen 1:13, förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus (2024- 0014)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten HALLEN 1:13 (HALLENS VÄG 12) i Alingsås kommun. Länk till webkartan:

Vid positivt förhandsbesked kommer en ny fastighet att styckas av med en storlek om ca 2200 m². Fastigheten planeras bebyggas med ett enbostadshus i ett plan med inredd vind på ca 200 m² boarea samt ett garage. Färdig golvhöjd planeras till +175,5.

Bostadshuset är tänkt att anslutas till gemensam anläggning för avlopp med Hallen 1:19, samt egen vattenbrunn. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD).

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Hallbergstorpsvägen.

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 avverkad skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området inte utpekad med några särskilda intressen.

Yttranden

Ärendet har remitterats till Räddningstjänsten som har 2024-05-14 inkommit med yttrande och har ingen erinran inför beslut om förhandsbesked, se bilaga 2.

Miljöenheten har 2024-01-17 lämnat följande synpunkter:

"Miljöenheten ser svårigheter att lösa en enskild avloppsanläggning inom tilltänkt avstyckning från fastigheten Hallen 1:13. Detta då området är sluttande och det finns vattenbrunnar nedströms planerad avstyckning. Miljöenheten anser att avloppssituationen behöver utredas/lösas genom avloppstillstånd, för fastigheten innan nämnden eventuellt skulle kunna bevilja ett positivt förhandsbesked. En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen."

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 Hallen 1:2, Hallen 1:6, Hallen 1:10, Hallen 1:11, Hallen 1:12, Hallen 1:15, Hallen 1:16, Hallen 1:17, Hallen 1:18, Hallen 1:19, Hökhult 1:1, Kärrbogårde 1:15 och Mysten 1:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hallen 1:11 (en delägare), Hallen 1:18, Hallen 1:19, Hökhult 1:1 (en delägare), Kärrbogårde 1:15 och Mysten 1:1.

Hallen 1:2, Hallen 1:6, Hallen 1:10, Hallen 1:11 (en delägare), Hallen 1:12, Hallen 1:15, Hallen 1:17, Hökhult 1:1 (en delägare), och Mysten 1:1 (boende) har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från Hallen 1:16:

”Den tänkta placeringen av avloppsanläggningen som visas i kartan är ej lämplig då det finns risk för att våran dagvattenbrunn påverkas negativt. Avloppsplaceringen för Hallen 1:19 har därför placerats mot Mysten, se dokument från Miljöskydds enheten med diarienummer 2022-291 samt bifogad karta med lämplig placering som bifogas. Den blivande tomten behöver därmed ett nytt läge för avlopp och stenkista som inte medför risk för oss på Hallen 1:16.”

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. De har lämnat följande svar: ”Vi har full förståelse med grannarnas oro för dagvatten och spillvatten. Vår avsikt är att koppla på just fastighet Hallen 1:19 för att få en så bra lösning som möjligt.

Sökanden har även lämnat in en reviderad situationsplan-VA med redovisning av gemensam anläggning för avlopp som anordnas med Hallen 1:19. Sökande bedöms därmed ha tillgodosett de inkomna synpunkterna.

Bedömning

Miljöenheten har haft synpunkter och ser svårigheter att lösa en enskild avloppsanläggning inom tilltänt avstyckning från fastigheten Hallen 1:13.

Sökanden har reviderat utformningen av avloppsanläggning från att först anordna en enskild anläggning för avlopp på egen tomt till att bilda en gemensamhetsanläggning för avlopp tillsammans med en grannfastighet. Anläggning för avlopp bedöms därmed kunna anordnas. Tillstånd för enskilt/gemensamt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan bygglov kan ges i framtida bygglovsprövning, detta villkoras därmed i beslutet.

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

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras utgörs av avverkad skogsmark.

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.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov. Relevant inför bygglovsprövningen är att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Om en ramp behöver anläggas behövs det tas hänsyn till att för personer med nedsatt rörelseförmåga kan det vara svårt att klara flera ramper i rad med en total höjd på mer än 1,0 meter.

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 2024-05-06. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-07-15. 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 2024-09-23. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglov/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/gemensamt avlopp ska vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan bygglov kan ges i framtida bygglovsprövning.

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.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-05-06. Handläggningstiden har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-08-27, 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).

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Situationsplan-va	2024-06-27
Marksektionsritning, väg	2024-05-13
Markplaneringsritning	2024-03-19
Ansökan	2024-01-10

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, Grannar fk enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglövsenheten

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör