



Datum: 2024-07-29
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diariernr: 2024.072 BMN

Bygg- och miljönämnden

Hemsjö-Hulkås 1:4, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0220)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten HEMSJÖ-HULKÅS 1:4 (LÖVHULTSVÄGEN 91) i Alingsås kommun. Länk till webkartan: [Länk](#)

Vid positivt förhandsbesked kommer två nya fastigheter styckas av och bebyggas med vardera ett enbostadshus om ca 200 m² byggnadsarea. Utformningen planeras i lantlig stil i ett plan och med sadeltak med en lutning om ca 32°.

Fastigheterna får varsin borrhälsbrunn och gemensam avloppsanläggning. Befintlig väg används som tillfartsväg.

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 skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området inte utpekade med specifika intressen eller riktlinjer.

Yttranden

Miljöenheten har 2024-04-16 lämnat följande synpunkter:

"Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom normal skyddsnivå, med avseende på både miljö- och 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."

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 hyresgäster på fastigheterna Hemsjö-Hulkås 1:4, Hemsjö Hulkås 1:6, Hemsjö-Hulkås 1:7 och Runnshult 1:1 har bedömts vara berörda sakägare.

Hemsjö-Hulkås 1:4, Hemsjö Hulkås 1:6, Hemsjö-Hulkås 1:7 och Runnshult 1:1 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

För tillfart används befintlig väg 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 anknytning till de tänkta fastigheterna. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning, detta villkoras därmed i beslutet.

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.

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

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 2024-04-12. Beslut om bygglov/förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-06-21. 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 2024-08-30. 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

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

Servitut behöver upprättas för användning av tillfartsväg över stamfastigheten.

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 22 347 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-12. Tidsfristen har förlängts en gång med 10 veckor. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-08-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister på 20 veckor 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

<u>Benämning:</u>	<u>Ankomststämplad:</u>
Markplaneringsritning	2024-04-12
Ansökan	2024-04-02
Situationsplan	2024-04-02
Situationsplan	2024-04-02

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, GIS fk, PoIT.

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank Cederbom, Godkännare tjänsteskrivelse, 2024-08-06

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör