



Datum: 2024-08-13
Handläggare: Thang Hlawn Ceu
Diariernr: 2024.076 BMN

Bygg- och miljönämnden

Hjälmares 2:2, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (2024-0088)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten HJÄLMARED 2:2 (TVÄRHULTSVÄGEN 30) i Alingsås kommun.

Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#map>

Bostadshuset är tänkt att utformas i två våningar med sadeltak med en lutning om 30-40 grader och en byggnadsarea på ca 120 m². I anslutning till bostadshuset planeras garage/förråd om ca 35 m² uppföras. Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för avlopp, egen vattenbrunn samt avfallhantering kommunalt samma som stamfastigheten. Tillfartsväg planeras anläggas som fortsättning på tillfartsväg till Hjälmares 2:2 (Tvärhultsvägen 30).

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 2500-3000 m².

Handläggaren har gjort syn på plats den 2024-03-28.

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/vegetation. Platsen ligger delvis inom Färgens vattenskyddsområde (sekundär) och 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 2024-02-28 lämnat följande synpunkter:

”Miljöenheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. 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”.

Ärendet har remitterats till kommunekolog, Räddningstjänsten och Avfallsavdelningen.

Yttrande från kommunekologen inkom 2024-04-25: ”Miljöenheten har inga synpunkter avseende påverkan på naturvärden”. För hela yttrandet, se bilaga.

Yttrande från Avfallsavdelningen inkom 2024-04-05 och de skriver bland annat att det är problem med avfallshanteringen vintertid och om fastighetsägaren kan skapa utrymme för sopkärlen ner mot Tvärhultsvägen 22 och 36.

Yttrande från Räddningstjänsten inkom 2024-04-12, se bilaga.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) underrättats om de inkomna remissvar från Räddningstjänsten och Avfallsavdelningen och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har därefter inkommit med nytt förslag för sopkärlens placering och redovisning av vägens lutning.

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 fastigheterna Hjälpared 2:2 och Hjälpared 1:82 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från ägare av fastigheten Hjälpared 2:2.

Ägare av fastigheten Hjälpared 1:82 har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

Platsen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, då den består av skogsmark utan några särskilt värdefulla träd eller unika livsmiljöer för djur- eller växtlivet.

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.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på den tänkta fastigheten. 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 att en trafikbullerutredning behövs.

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunktlämplig för nybyggnation av enbostadshus. Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från befintlig infart via stamfastigheten. Planerad plats för sopkärlens placering anses godtagbar i detta enskilt fall då platsen är i direktanslutning till den enda infarten som brukare av byggnaden kommer att använda och avfallet då kan lämnas.

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 området, 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 2024-06-19. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-08-28. 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 2024-11-06. 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.

Avfallshantering ska ske enligt redovisad handling alternativt att Avfallsavdelningen godkänner en annan placering.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 16 846 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-06-19. 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).

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

<i>Benämning:</i>	<i>Ankomststämplad:</i>
Situationsplan avfall	2024-06-19
Situationsplan	2024-06-05
Epostmeddelande	2024-06-05
Situationsplan översikt	2024-06-05
Övrigt	2024-06-05
Epostmeddelande	2024-05-29
Remissvar	2024-04-25
Yttrande	2024-04-12
Remissvar	2024-04-25
Projektbeskrivning	2024-02-09
Ansökan	2024-02-09

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, Avfallsavdelningen fk, PoIT.

Martin Frank Cederbom
Tf enhetschef Bygglovsenheten

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör