

Datum: 2026-08-25
Diarienummer: LOV 2026-000218
Handläggare: Thang Hlawn Ceu

Bygg- och miljönämnden

Förvaltningens utlåtande

Ärendet: Ansökan om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus
Fastighet: EDSHULT 1:34

Ärendebeskrivning

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten EDSHULT 1:34 i Alingsås kommun.

Projektnummer 8486 (Hus 1)

Bostadshuset uppförs i en plan och har en byggnadsarea på 155 kvm. Byggnadshöjden är 3,2 meter och nockhöjden 5,2 meter. Färdig golvhöjd är +159,30 meter och taklutningen på bostadshuset är 22 grader.

Fasaderna utgörs av trä i röd kulör (8501-G90Y), taket är mörkgrått tegel. Bostadshuset placeras 4,5 meter (norr) och 18 meter (väst) från fastighetsgräns mot fastigheten Edshult 1:22.

Projektnummer 8497 (Hus 2)

Bostadshuset uppförs i ett plan och har en byggnadsarea på 155 kvm. Mot fasadsida mot sydost och nordväst uppförs balkonger/uteplatser från våning två. Byggnadshöjden är 3,2 meter och nockhöjden 5,2 meter. Färdig golvhöjd är +160 meter. Taklutningen på bostadshuset är 22 grader.

Fasaderna utgörs av trä i röd kulör (8501-G90Y), taket är mörkgrått tegel. Bostadshuset placeras 17 meter (norr) och 13 meter (öst) från fastighetsgräns mot fastigheten Edshult 1:22.

Husen kommer att anslutas till en gemensam anläggning för vatten och avlopp. Tillfartsväg till den tänkta bebyggelsen ordnas från en gemensam väg som är ansluten till Edshultsvägen. Avfallskärl placeras vid Edshultsvägen, i likhet med övriga bostäder i området.

Ett platsbesök har utförts 2026-08-20. Vid platsbesök noterades att marken redan är förberedd för bebyggelse och att vägarna är anlagda.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger området inom tertiär zon för vattenskyddsområde och hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Fastigheten ingår i en kulturmiljö, 13. *Miljö kring Edshult, Hulskogen, Lida och Bäck*. Enligt Alingsås kommuns kulturmiljöprogram framgår följande om den aktuella kulturmiljön; Den välbevarade bebyggelsemiljön visar byggnadstraditioner av skilda slag från 1700-talets slut till 1900-talets förra hälft. I miljön finns bland annat en ålderdomlig byggnadstyp i form av en framkammarsstuga, ett vanligt jordbruk från början av 1900-talet och ett tidigt sommarnöje från slutet av 1800-talet. Skolbyggnaden från ca 1920 utgör också ett viktigt inslag i miljön. Bebyggelsen ska underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Flera fynd från stenålder indikerar sannolikt att det finns oupptäckta fornlämningar att hitta i anslutning till gjorda fynd”.

Yttranden

Yttrande från kommunens miljöenhet har inkommit med följande synpunkter:

”Tillstånd för avlopp bör vara beviljat innan startbesked ges. Innan slutbesked ges ska entreprenörsrapport för genomförd avloppsanläggning ha granskats av miljöenheten. Avloppsansökan har inkommit till miljöenheten. Angående dricksvatten: se vårt yttrande i samband med att vi lämnade synpunkter på förhandsbesked för fastigheten (Diarienummer 2024-142, vecka 10 år 2024)”.

Samråd har skett med Alingsås kommuns bebyggelseantikvarie och ärendet behövdes inte skickas på remiss, med hänsyn till den befintliga bebyggelsen samt rådande förutsättningar på platsen.

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. 94 § PBL).

Ägare av fastigheterna Edshult 1:22, Edshult 1:30, Edshult 1:31 och Edshult 1:35 har bedömts vara berörda sakägare. Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från ägare av fastigheten Edshult 1:22.

Synpunkter har inkommit från ägare av fastigheten Edshult 1:30. De synpunkterna som framförs i yttrandet rör bland annat trafik och väginfrastruktur, avfallshantering och placering av avfallskärl, dagvattenhantering, markförhållanden och vattenförsörjning, den samlade påverkan av den planerade exploateringen, anpassning till kulturmiljön på området och översiktsplan samt bostadsutformning.

Fastighetsägarna framför bland annat att de inte nödvändigtvis motsätter sig bebyggelse på fastigheten, men att den nu aktuella ansökan som avser två bostadshus innebär förutsättningar som skiljer sig väsentligt från den tidigare ansökan om ett enbostadshus. Ytterligare bostadshus på fastigheten kommer sannolikt att öka belastning på de smala vägarna, infrastrukturen, vattenförsörjningen och den lokala miljön. Konsekvenserna av att tillföra två ytterligare bostäder till området bör utredas närmare innan beslut fattas.

Vägen är inte dimensionerad för den tillkommande bebyggelsen och saknar mötesplatser, vilket begränsar framkomlighet. Den branta lutningen och höjdskillnaderna längs vägen, i kombination med avsaknaden av mötesplatser, bedöms även öka risken för olyckor. Utfart

för den västra delen av fastigheten kan inte utformas enligt redovisad på situationsplan eftersom den skulle innebära en otillåten förändring av gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägarna framför även synpunkter och efterfrågar förtydliganden avseende dagvattenhantering, vattenförsörjning och de långsiktiga konsekvenserna för omkringliggande fastigheter. De skriver att fastigheten Edshult 1:34 är belägen nedanför flera befintliga fastigheter i området och tar naturligt emot avrinning från högre liggande mark. Fastigheten har redan schaktats omfattande ned till berggrund och stora delar av den naturliga vegetationen samt matjordslagret har avlägsnats. Detta kan väsentligt förändra markens naturliga förmåga att infiltrera, fördröja och hantera dagvatten jämfört med tidigare förhållanden. De anser att det bör redovisas hur dagvatten från både Edshult 1:34 och de högre belägna fastigheterna (Edshult 1:31 och 1:35) ska hanteras för att säkerställa att vatten inte leds om på ett sätt som kan påverka närliggande fastigheter, vägar eller den naturliga miljön negativt.

Fastighetsägarna skriver även att en bedömning görs av hur vattenkvaliteten kan säkerställas på lång sikt med hänsyn till topografi, grundvattenflöden och närliggande avloppsanläggningar. Vidare framförs att den aktuella ansökan behöver också granskas utifrån den samlade påverkan som den utveckling och exploatering som redan har skett och fortfarande pågår i området innebär för kulturmiljön. För hela yttrande, se bilagor.

Sökanden har, enligt 9 kap. 98 § PBL, underrättats om de inkomna synpunkterna och getts möjlighet att yttra sig över dessa. Sökanden har inkommit med ett yttrande där det bland annat anges att ett möte med vägföreningen är planerat för samtliga boende i området. Vidare anges att en förrättning redan har påbörjats av Lantmäteriet, där behovet av mötesplatser längs vägen beaktas.

Övriga sakägare har inte inkommit med något yttrande, de anses därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

En ansökan om lov ska enligt plan- och bygglagen vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Bygg- och miljöavdelningen anser att de handlingar som finns i ärendet är tillräckliga för att ärendet ska kunna hanteras som ett lovsärende.

Enligt plan- och bygglagens 2 kap. ska en lämplighetsprövning göras i samband med prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked. Detta för att säkerställa att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus har beviljats på fastigheten, § 93 2024.096 BMN. Detta innebär att markens lämplighet för bebyggelse samt vissa frågor såsom möjligheten att ordna trafik och placering av infart redan har prövats inom ramen för förhandsbeskedet. Den aktuella ansökan bedöms dock inte rymmas inom förhandsbeskedet då det handlar om nybyggnad av två bostadshus. Det andra bostadshuset placeras öster om den plats där det tidigare förhandsbeskedet hanterades. Den väsentliga frågan är därför om ytterligare ett bostadshus kan tillåtas på platsen och om förutsättningar för åtgärden är uppfyllda.

Enligt yttranden från grannarna är vägen inte dimensionerad för den tillkommande bebyggelsen. Att ytterligare ett bostadshus tillkommer bedöms medföra en viss ökning av trafikmängden jämfört med om endast ett bostadshus uppförs. Bedömningen är dock att förändringen inte är av sådan omfattning att den väsentligt påverkar förutsättningarna på plats. Det kan medföra olägenhet för berörda grannar, men inte en sådan betydande olägenhet för omgivningen enligt plan- och bygglagens mening.

Sökande har framfört i sitt yttrande att en förrättning har påbörjats hos Lantmäteriet. Frågor som rör förändringar av gemensamhetsanläggningen hanteras inom ramen för Lantmäteriets prövning. Vägens utformning och placering bedöms vara tillgänglig för slamtömningsbil och utryckningsfordon såsom ambulans och brandbil. Placering av in- och utfart bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen eller trafiksäkerhet på platsen.

Avfallskärnen placeras vid Edshultvägen, i likhet med övriga boenden. Lösningen bedöms vara godtagbar.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på fastigheten. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Bygg- och miljönämnden innan startbesked kan ges och villkoras därmed i beslutet. Ansökan för anläggning av enskilt avlopp har lämnats in och är under handläggning. Sökande lämnade in en hydrologisk utredning i ärendet som visar att dricksvattenförsörjningen bedöms kunna lösas inom fastigheten.

Det är fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet inom den egna fastigheten på ett sådant sätt att det inte medför betydande olägenhet för berörda grannar. Dagvattnet från den aktuella fastigheten bedöms kunna tas om hand inom den egna fastigheten. Sökanden ska inte heller behöva ansvara för eller utreda dagvatten som rinner från högre belägna fastigheter. I kraftigt sluttande terräng är det till exempel naturligt att dagvatten från en högre belägen tomt i viss utsträckning rinner ner till lägre belägna tomter (prop. 1985/89:1 s. 518). En viss avrinning från högre belägna fastigheter bedöms därför vara acceptabel.

Åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset för friluftsliv eller mot bevarandeplanen för odlingslandskapet, då den för åtgärden aktuella platsen, inte bedöms besitta några unika värden för friluftslivet eller odlingslandskapet och att den nya byggnationen är placerad i anslutning till bebyggda tomter.

Fastigheten ligger inom en kulturhistoriskt värdefull miljö som omnämns i Kulturmiljöprogrammet för Alingsås kommun. Den aktuella fastigheten är belägen längst söder i det aktuella kulturmiljöområdet och byggnader som är särskilt utpekade är belägna på fastigheten Edshult 1:3, vilken är belägna norr om den aktuella fastigheten. I anslutning till fastigheten Edshult 1:34 finns det redan tre befintliga bostadsfastigheter som är nybyggda med varierande utformning. Åtgärden bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Åtgärden bedöms få en god form och färg och passa in i omgivningen avseende utformning, storlek och placering. Bostadshuset bedöms uppfylla kraven i PBL och föreskrifter avseende tillgänglighet, användbarhet och dagsljusförhållanden. Det finns inget hinder mot att förråd eller säsongsförvaring redovisas som en del av byggnadens invändiga utrymmen. Åtgärden bedöms därmed uppfylla krav om bostadsutformning.

Den tänkta åtgärden ses som en lämplig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen, en betydande miljöpåverkan eller

påtagligt skada områdets natur och kulturvärden eller andra allmänna intressen. Åtgärden bedöms inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

Bygg- och miljöavdelningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via bygglov, utan att en detaljplan behöver upprättas. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsetryck, vilket gör att detaljplan kan 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.

Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 57 § Plan- och bygglagen (PBL).

Utsedd kontrollansvarig är Ulf Skretting, Behörighetsnivå Komlicerad. 1963 (KIWA). Giltig t.o.m. 2027-03-27.

Avgiften för bygglovet är 42 630 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Villkor

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara beviljat innan startbesked ges.

Avgift

Grundavgiften för den aktuella ansökan är 54 390 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för startbesked och arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2026-07-03. Beslut om lov fattades 2026-09-23. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med två veckor.

Reduktionen blir: $29\,400/5 \times 2 = 11\,760$ kr.

Avgift efter reduktion, med kostnad för startbesked och arkivering: 42 630 kr. Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Fasadritning - 8497, inkommen 2026-05-06

Ansökan, inkommen 2026-05-06

Yttrande - Avfall med erinran, inkommen 2026-05-11

FÖRVALTNINGENS UTLÅTANDE

VVS-ritningar - 8486, inkommen 2026-05-15
Fasadritning med marklinjer - 8486, inkommen 2026-05-15
Fasadritning med marklinjer - 8486, inkommen 2026-05-15
Fasadritning - 8486, inkommen 2026-05-15
Markplaneringsritning, inkommen 2026-05-15
Fasadritning med marklinjer - 8497, inkommen 2026-05-15
Fasadritning - 8497, inkommen 2026-05-15
Plan- och sektionsritning - 8497, inkommen 2026-05-21
Plan- och sektionsritning - 8486, inkommen 2026-05-21
Övrigt - Avfallshantering, inkommen 2026-05-21
Utredning, inkommen 2026-06-11
Yttrande, inkommen 2026-06-25
Yttrande, inkommen 2026-06-25
Remissvar, inkommen 2026-06-26
Epostmeddelande, inkommen 2026-07-02

Upplysningar

- Tekniskt samråd ska hållas. Du kommer inom kort att få en kallelse till detta.
- Enligt 9 kap. 114 § PBL börjar ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov att gälla omedelbart. Det innebär att åtgärderna får påbörjas på egen risk, efter beviljat startbesked, innan beslutet om lov har fått laga kraft. En åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning.
- Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan startbesked givits enligt 11 kap. 51 § PBL.
- Ett bygglov upphör att gälla enligt 9 kap. 115 § PBL om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.
- Innan byggnaden tas i bruk ska ett slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är byggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift.
- Utstakning och lägeskontroll ska utföras av mätningstekniker med grundläggande mätningsteknisk färdighet. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst en "[Utstakning/lägeskontroll samt övriga mättjänster-beställning](#)". Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma. Lägeskontroll ska ske innan gjutning av grund. Lägeskontrollkarta överlämnas snarast efter utförd lägeskontroll.
- Beslutet om bygglov och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

För bygglovsenheten

FÖRVALTNINGENS UTLÅTANDE

Thang Hlawn Ceu
Byggnadsinspektör

Bilagor

- "Hur man överklagar"
- Handlingar som ingår i beslutet

Expedieras till:

Sökanden, Kontrollansvarig, Sakägare delg. enl. sändlista, Sakägare fk enl. sändlista, GIS-enheten fk, kommunens digitala anslagstavla.