

Datum: 2018-09-05
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariennr: 2018.153 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Ryd 2:5. Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2018-0112)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation två enbostadshus med garage på fastigheten Ryd 2:5. Byggnaderna utformas med en våning plus inredd vind och en byggnadsarea på 150 m² vardera.

Den befintliga fastighetens storlek är 63 586 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2 000 m² vardera. På Ryd 2:5 ligger sedan tidigare ett befintligt bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, dessa påverkas ej av den sökta åtgärden.

Fastigheten ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse.

De föreslagna byggnadsplatserna berörs av översiktsplan för Alingsås kommun, ÖP 95:

R22. Färgenområdet: *Kompletteringsbebyggelse prövas enligt fördjupad översiktsplan. Särskild hänsyn till landskapsbild och VA-situationen. Väster om Bysjön kommer fördjupad översiktsplan för Hemsjö-Ingared delvis att ta över.*

Den föreslagna byggplatsen ligger inom den fördjupade översiktsplanen FÖP Färgenområdet (antagen januari 1985). Byggplatsen ligger inom ett område som är beskrivet som: *Jord-/skogsbbruk med enstaka spridda byggnader för annat ändamål. Nya bosättningar/verksamheter bör som regel ej godtas.*

Det aktuella området besitter högt kulturhistoriskt värde och finns med i Västarvets inventering "Kulturhistoriskt värdefulla miljöer inom gröna kilen Delsjön- Härskogen".

Området där byggnaderna är tänkta att uppföras utgörs för närvarande av skogsmark/naturmark. Byggnadsplatserna ligger inom ett område med normal radonrisk. Byggnadsplatserna ligger inom tertiär skyddszon för Färgens vattentäkt samt inom ett område med normal radonrisk. De två byggnadsplatserna ligger intill, men utanför, riksintresse för friluftsliv (*Delsjö- Härskogenområdet*).

Byggnaderna är tänkta att anslutas till gemensam anläggning för vatten och avlopp.

Bebyggelsens utformning prövas i framtida bygglovsansökan. Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Rydholmsvägen.

Yttranden

Miljöskyddskontoret skriver i sitt yttrande 2018-06-29:

1) *Formminneskartan säger att det är en "fossil åker" i nära anslutning till platsen.*

2) *Det finns stenmurar som fungerar som hinder så att det inte går att ta sig in varsomhelst. Det finns en öppning i en del av muren och det bedöms som lämpligt att ta sig igenom muren på detta ställe med en gemensam ledning genom muren.*

Berörda grannar, Ryd 1:2, Ryd 2:20, Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:6, Ryd 2:13, Ryd 2:9 och Järnholmen 1:2, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:6, Ryd 2:13 och Järnholmen 1:2, utan invändningar mot förslaget.

Ryd 2:20 skriver i sitt yttrande:

Har inget emot byggnation som sådan! Vill bara påpeka att vår djupborrade brunn ligger nära föreslagen tomtgräns. Oron är om deras brunn borrar för nära vår, så vattenflödet blir påverkat.

Ryd 1:25 (tidigare Ryd 1:2) skriver i sitt yttrande:

1. Utfartsväg

Ryd 1:25 har ett vägservitut 1489-1745.1 som belastar samfälligheten Ryd s:4. Vägen löper bl.a. längs gränsen mellan Ryd 2:5 och Ryd 2:20. Det förekommer trafik med traktorer och tunga skogsmaskiner på denna väg främst för fastigheterna Ryd 1:25 (2) och Ryd 1:24 (2).

Den södra av de två planerade fastigheterna som gränsar till Ryd 2:20, har ett garage som ligger nära denna fastighetsgräns, enligt kartskissen i ansökan om förhandsbesked. Fastighetsgränsen utgörs av en gammal stengärdsgård som även den tar en del plats.

Förslag:

- Det bör finnas ett rimligt avstånd mellan den planerade fastighetens byggnader och denna väg.*
- Vägen bör ligga kvar på 2:5 och inte vara en del av ny avstyckad tomt (för att hålla samman vägservitutet).*

2. Kulturmiljö

Hemsjö och området i Ryd utgör en relativt välbevarad kulturmiljö. Se t.ex. kartläggning inom Västarvet:

<https://www.grkom.se/download/18.44e5ab9314f8c8da340ee17/1441186656813/Kulturhistoria+Lars+Rydbom+20150616.pdf>

Jag föreslår därför att en viss möda läggs på att anpassa byggnadernas exteriör så att de smälter in i den kulturhistoriska landskapsbilden. Detta är väl mer av en bygglovsfråga men den kan vara värd att beakta på ett tidigt stadium.

Samhällsbyggnadskontoret har ej funnit postadress eller kontaktuppgifter till fastighetsägaren till Ryd 2:9.

Bedömning

Den ansökta åtgärden är inte förenlig med rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen *FÖP Färgenområdet*, då den föreskriver att jord- och skogsbruket ska värnas i området och att ny bebyggelse endast undantagsvis bör medges. Den i förhandsbeskedet aktuella byggnationen bedöms dock inte strida mot jord- eller skogsbrukets intressen, och bedöms inte försvåra förutsättningarna för jord- eller skogsbruk i området.

De aktuella byggnadsplatserna bedöms lämpliga för bostadsbebyggelse och åtgärden bedöms därför godtagbar, trots restriktionerna i den fördjupade översiktsplanen. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet, åtgärden bedöms därför inte strida mot det närliggande riksintresset för friluftsliv. Platsen ligger inom ett område som har stort kulturhistoriskt värde och det är därför av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen anpassas till kulturmiljön. Detta villkoras därför i beslutet.

Tillfartsväg till de tänkta byggnadsplatserna bedöms kunna anläggas från Rydholmsvägen. Tillfarternas exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet.

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

Detaljplan behöver inte upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedan givna villkor.

Villkor

Bebyggelsen ska utformas med största möjliga hänsyn till de kulturhistoriska värdena i området. Särskild vikt ska läggas vid utformningen, så att byggnaderna passar in i den kulturhistoriska miljön.

Tillgången till den väg som går mellan Ryd 2:5 och Ryd 2:20 ska beaktas vid kommande fastighetsbildning samt placering av den kommande bebyggelsen.

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

I närheten av det aktuella området finns stenmurar som är biotopskyddade. Om någon av dessa kommer att påverkas av byggnationen behöver dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen.

Tillstånd för avloppsanläggningen ska vara utfärdat av Miljöskyddskontoret innan startbesked för bygglov kan utfärdas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 18 053 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2018-02-09
Situationsplan, <i>Ryd 2:5</i>	2018-02-09
Situationsplan, översiktlig	2018-02-09

Beslutet ska skickas till

Sökande, Sakägare fk (Ryd 2:20, Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:6, Ryd 2:13, Järnholmen 1:2), Sakägare rek mb (Ryd 1:25 (tidigare Ryd 1:2)), POIT.

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Martin Frank Cederbom
Bygglovsarkitekt