

Datum: 2018-11-05
Handläggare: Kristina Ödling
Direktnr: 61 62 96
Diariernr: 2018.124 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Rödene 10:8, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus och garage (2017-0659)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-10-23 och avser nybyggnad av enbostadshus och garage.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Översiktplan ÖP 95, med huvudsaklig mark- och vattenanvändning:

J – Jordbruk.

Större sammanhängande jordbruksområde, klass A.

Förordnanden och rekommendation:

R1 - Långsiktigt bestående jordbruk.

Jordbruksmark klass A. Åtgärder får inte vidtas som hindrar ett rationellt jordbruk. Särskilda åtgärder kan aktualiseras för att trygga kvalitén på angränsande ytvatten.

Ligger inom naturvårdsobjekt

N36 – Rödene – Lena.

Säveåns breda, uppodlade dalgång begränsas västerut av Älgåråsens höga skogsklädda branter. Grunda ravinsystem tvärrar över dalbotten. De är i allmänhet betade och öppna. En del restberg sticker upp ur lersedimenten. Landskapet är attraktivt och länsväg 180 ger god utblick över dalgången.

Byggnadsplatsen utgörs av före detta åkermark som enligt sökandens uppgifter från markägaren ej är bra brukningsvärde på då den är näringsfattig och huvudsakligen består av lera. Marken har ej brukats sen slutet av 1980 talet då spannmål odlades där. Den tänkta bostadstomten kommer att styckas av från den brukningsvärda delen av fastigheten. Den brukningsvärda delen av fastigheten, söder om Rödene Långagata, är fortsatt i bruk.

Tomten sluttar mot norr och har en skogsdunge strax söder om sig. Dock är det ett mycket öppet läge med utblickar över åkrar. De sökande är medvetna om tomtens delvis skuggiga läge. De sökande uppger att markägaren till skogsdungen tänker gallra denna vilket skulle ge bättre ljusförutsättningar på den tänkta tomten.

Bostadsfastigheten är tänkt att styckas till att bli ca 2000 kvm.

Sökanden vill bygga ett och ett och ett halvplans bostadshus med en byggnadsarea på ca 180 kvm samt ett garage på ca 50 kvm byggnadsarea. Bostadsfastigheten kommer få sin tillfart från Rödene långegatan.

Miljöskyddskontoret har beslutat om tillstånd gällande avloppsanläggning. Avloppstillståndets situationsplan gäller över tidigare inlämnad situationsplan vad gäller placering av VA lösning. (Delegationsbeslut 549/18)

I närheten till den tänkta avstyckningen finns hagar. På ett avstånd, fågelvägen, på ca 260 meter finns ett stall.

Enligt stallets hemsida finns där ca 14 hästar, dvs ca 14 djurenheter. Detta skulle då klassas som en medelstor anläggning (10-50 djurenheter eller fler än ca 25 får) och då bör respektavståndet från utomstående bostäder vara 75-200 meter till stall och gödselanläggning och 50-100 meter till område där djuren varaktigt vistas.

Marken på platsen har enligt den översiktliga radonriskkartan normalrisk för radon. Byggnadstekniken skall anpassas efter den radonrisk som finns på platsen.

Enligt SGU jordartskarta består marken av Postglacial sand.

Fastigheten ligger mer än 350 meter från Vänersborgsvägen. Denna väg har en högsta tillåten hastighet på 90 km/timme och en årsdygnstrafik (ÅDT) som uppgår till mellan 2001-4000 st fordon. Utifrån beräkningar enligt informationshäftet "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" ger det att trafikbullret på den tänkta tomten skulle ligga på under 50dBA.

Byggnadernas utformning och anpassning till platsen kommer prövas i kommande bygglovansökan.

Berörda sakägare har i enlighet med 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen givits möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Berörda sakägare är Rödene 7:1, Rödene 9:4, Rödene 11:22, Källeberg 1:1 samt fastighetsägare Rödene 10:8. Ingen erinran har inkommit från sakägarna. Rödene 9:4 meddelade per telefon 2018-06-27 att hen inte hade någon erinran.

Bedömning

Djur - Bedömningen görs att den djurhållning som finns i närområdet inte är ett hinder för att bevilja förhandsbesked för bostad på platsen.

Buller – då trafikbuller ej beräknas överskrida 50 dBA krävs ingen bullerutredning.

Ljus – då sökanden är medvetna om rådande ljusförhållande med skuggning från trädunge, samt att denna trädunge är tänkt att gallras bedöms detta inte hindra förhandsbesked för bostad på platsen.

Avlopp – Tillstånd finns givet från miljöskyddsnämnden att inrätta avloppsanordning (Delegationsbeslut 549/18)

Jordbruk – då den aktuella marken är en liten del, ca 2000 kvm, avskild från den brukningsvärda marken inom samma fastighet genom en väg, att denna del ligger i en svag

sluttnings mot norr samt att den uppges vara av dåligt brukningsvärde görs bedömningen att byggnationen inte förhindrar ett fortsatt rationellt jordbruk.
Placeringen med bostadshus på vid väg intill en höjd och i sluttnings bedöms vara ett naturligt inslag i landskapet.

Plankrav – Åtgärden bedöms inte vara av en sådan omfattning eller art att det krävs planläggning av marken.

Samlad bedömning – Den samlade bedömningen är att den sökta åtgärden är lämplig på den aktuella platsen.

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan om förhandsbesked.

Arbetsutskottets beredning inför beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap 17 och 31 §§ Plan- och bygglagen (PBL)

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan

Situationsplan ansökan

Situationsplan ur avloppstillstånd

Mail från sökanden, Markens beskaffenhet

Tjänsteanteckning vägbuller

Datum:

2017-10-23 Rev.2018-06-05

2018-04-18

2018-10-23

2018-03-29

2018-08-06

Upplysningar

Beslut om positivt förhandsbesked 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 påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Avlopp kräver tillstånd av/anmälan till miljöskyddskontoret.

Lov avgift tas ut med 13 653 kronor.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

Hur beslut kan överklagas Formulär 1.

Beslutet ska skickas till

Sökande, Sakägare (Källeberg 1:1, Rödene 7:1, Rödene 9:4, Rödene 10:8, Rödene 11:22)
fk, GIS (CG) fk, TF (GIC) fk, PolT, Akten.

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovschef

Kristina Ödling
Bygglovsarkitekt