

Datum: 2019-12-30
Handläggare: Sophia Cohen
Direktr:
Diariernr: 2019.608 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Mjönäs 1:5, Förhandsbesked, Avstyckning av två nya tomter och nybyggnation av 2 st enbostadshus, Bruksuddevägen 27 (2018-0717)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-10-26. Den har därefter reviderats till att omfatta två tomter med vardera ett bostadshus med komplementbyggnad.

Ansökan gäller förhandsbesked för två tomter på vardera cirka 1500 kvadratmeter. Varje tomt är tänkt att bebyggas med ett bostadshus på 235 kvadratmeter bruttoarea och ett garage med cirka 100 kvadratmeter bruttoarea. Den tänkta utformningen är ett hus och garage med traditionellt sadeltak. Bostadshuset är föreslaget att vara ett s.k. 1.5-plans hus med en frontespis, det vill säga ett hus med två våningar.

Förutsättningar

Den avsedda lokaliseringen av de två tomterna med bostäder ligger intill Hällnäsvägen i Långared Alingsås kommun.

Ett platsbesök gjordes 2019-10-10.

De tilltänkta tomterna ligger utanför detaljplanelagt område och i direkt närhet till sammanhållen bebyggelse i norr och detaljplanelagt område i söder. Föreslagna tomter är placerade på skogsmark med skog som planeras att avverkas inom kort. De föreslagna tomterna är placerade så att de inte splittrar upp produktiva brukningsenheter för skogsbruket. Angränsande bebyggelse består av fastigheter med bostadshus av ungefär samma storlek som de ansökta förhandsbeskeden på Mjönäs 1:5.

Tomt A och B planeras att bebyggas med ett bostadshus på 235 kvadratmeter bruttoarea och ett garage med cirka 100 kvadratmeter bruttoarea. Husen planeras att utformas med traditionellt sadeltak och med takkupor eller frontespis. Med en sådan utformning definieras huset som två våningar. Omgivande bebyggelseutformning är likartad den som planeras på Mjönäs 1:5.

Enligt Alingsås kommuns översiktsplan från 2018 ingår området i riksintresset för Friluftsliv och Naturvård. Risveden, NRO 14123 "värden knutna till det sjörika skogslandskapet där det bitvis finns naturskogsavsnitt med värdefull flora och fauna, samt till det småskaliga odlingslandskapet i slutningarna mot Anten. Området omfattas även av riksintresse för friluftsliv".

Översiktsplanen (2018) anger att de tilltänkta fastigheterna ingår i område där gemensam Va-anläggning kan komma att krävas i framtiden. "Rekommendationen gäller områden där det finns risk för att utökade byggnadsytor och/eller fler bostadshus kan utlösa krav på gemensamma anläggningar för vatten- och avlopp. Kraven kan utlösas om det finns risk för

att näraliggande sjö eller vattendrag belastas av höga närsaltsmängder eller om människors hälsa riskeras genom förorenade vattentäkter.”

Enligt Översiktsplan (2018) ingår den tänkta lokaliseringen i beteckningen RFB vilket innebär att området är lämpligt för tätortsbebyggelse huvudsakligen bostäder som kan tillkomma genom i första hand prövning i förhandsbesked. Tanken med utpekandet av RFB-området i Långared är att det ska ange en lämplig bebyggelseplacering i förhållande till bebyggelsemönster och utblickar mot sjön och jordbrukslandskapet.

Lokaliseringen ligger långt från störande omgivningsbuller. Med anledning av detta har ingen bullerutredning krävts in vid handläggning av förhandsbeskedet.

Tomt A och B ligger inom mark med högre skyddsnivå för avlopp enligt miljöskyddsnämnden. Detta innebär högre reningskrav och högre skyddsnivå för enskilda avlopp. Lokaliseringen ligger inte inom några vattenskyddsområden. Tomt A ligger inom ett område klassat med högre sårbarhetgenomsläpplighet, t.ex. sand eller grus utan kända magasin. Avloppsansökning för tomterna är beviljat av Miljöskyddsnämnden 2019-12-02.

Terrängen på tomterna är delvis kuperad. Ingen geoteknisk utredning av markens beskaffenhet är ännu gjord men enligt Alingsås kommuns miljökartunderlag består föreslagen tomt a av urberg och tomt B av morän med inslag av lerjord. Marken är betecknad som låg och normalrisk för radonförekomst avseende beräkningar för blivande fastigheters byggyta, luftvolym inomhus och beräknad ventilation (Alingsås kommuns Miljökart). Eftersom området har en kuperad terräng behöver en tillkommande byggnation och markens anordnande kring bostadshuset anpassas för att på ett säkert sätt kunna användas av barn och människor med funktionshinder. Vändplats för brandbil och slamtömningsbil kan anordnas.

Yttranden

Berörda grannar (18 stycken) har getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Av dessa har 16 svar inkommit och ingen av dessa har någon invändning.

Bedömning

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av enbostadshus. Husen kan med lätthet anslutas mot väg, samhällsservice och kommunikationer. Vald lokalisering uppfyller krav på miljöhänsyn och avfallshantering kan tillgodoses.

Ansökan har prövats mot Plan- och bygglagen 2 och 8 kapitlet (2010:900). Den sammantagna bedömningen är att marken från allmän synpunkt är lämplig för byggnation av två enbostadshus.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked beviljas med stöd av Plan- och bygglagen 9 kapitlet 17 § (2010:900) med nedanstående villkor.

Förutsättningar för markens lämplighet vid byggnation av enbostadshus

- Marken omkring bostadshuset samt bostadsfunktioner ska anordnas enkelt åtkomliga, säkra och tillgängliga för funktionshindrade.
- Tillfartsväg till enbostadshuset ska utformas så att den är tillgänglig för räddningstjänst.

Avgiften för bygglov är 19 097 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

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 och strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning	Ankomststämplad
Beslut	2019-12-03
Produktinformation	2019-11-11
Aktomslag	2019-10-11
Situationsplan	2019-09-09
Ansökan	2019-01-07

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Sakägare fk (Börta 1:19, Börta 1:4,Hällnäs 1:6, Långared 1:3, Långared 1:44, Långared 1:8, Långared 9:1, Mjönäs 1:10, Mjönäs 1:20, Mjönäs 1:58, Mjönäs 1:59); GIS-handläggare fk, , PoIT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef

Sophia Cohen
Bygglovshandläggare

Aila Hirvonen Bremefors, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-01-09