

Datum: 2021-06-29
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariernr: 2021.332 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus KÄRRBOGÄRDE 2:4 (2021-267)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-03-29 och ärendet avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage/förråd på fastigheten KÄRRBOGÄRDE 2:4.

Länk till webkarta:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177373.49322277494&y=6412959.1820936&z=9&l=222>

Bostadshuset är i två våningar med en byggandsarea på ca 210m² samt garage/förrådsbyggnad i en våning med en byggnadsarea på ca 172m². Byggnaderna avses grundläggas med en färdig golvhöjd FG på +155,0. Åtgärden avses fastighetsregleras med avstyckning om ca. 5000-6000m². Tillfartsväg till byggnadsplatsen avses ske från Kärrdalsvägen och nyttja en framdragen skogsavverkningsväg som ska iordningställas.

Bostaden kommer att anslutas till anläggning för enskilt vatten och avlopp.

Förutsättningar

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

Den aktuella platsen för nybyggnad är idag ett kalhygge. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är del av tänkt ny fastighet inom sammanhängande område med värdefull natur. I övrigt är inte byggnadsplatsen redovisad med några regler eller rekommendationer.

Området ingår i ett större område av Länsstyrelsen utpekad som värdeetrakt för särskilt skyddsvärda lövträd. Det innebär att de stora ekarna har ett stort värde för den gröna infrastrukturen av särskilt skyddsvärda lövträd i området.

I sydväst gränsar platsen till en ängsmark. Längs gränsen går en stenmur. Stenmurar som åt minst ett håll gränsar till jordbruksmark omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB 7 kap 11 §.

I och intill stenmuren finns flera stora ekar, flera av dem uppåt 1 meter i diameter, och kan därmed vara särskilt skyddsvärda enligt MB 12 kap 6 §.

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekolog som har inkommit med yttrande 2021-06-14, se bilaga. (Kommunekologen har inget att erinra mot planerad åtgärd under förutsättning att tillräckligt avstånd hålls till stenmuren och de skyddsvärda träden.)

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Kärrbogärde 2:3, Kärrbogärde 2:5, Kärrbogärde 2:27, Kärrbogärde 2:28, Hemsjö-Kärret 1:2 och Mysten 1:1 har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Kärrbogärde 2:3 och Kärrbogärde 2:28.

Kärrbogärde 2:5, Kärrbogärde 2:27, Hemsjö-Kärret 1:2 och Mysten 1:1 har inte lämnat några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Skäl till beslut

Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen för nybyggnad är idag ett kalhygge, men ingår i ett större område som värde trakt för särskilt skyddsvärda träd med ett antal stora skyddsvärda ekar och en skyddsvärd stenmur på eller i anslutning till tilltänkt ny fastighet.

För att skydda stenmuren som gränsar till Hemsjö-Kärret 1:2 åt sydväst och de stora ekarna är det lämpligt att den infartsväg som planeras inte ligger för nära stenmuren och villkoras därmed i beslutet.

Den avsedda marklokaliseringen bedöms med skyddsåtgärder vara lämplig för nybyggnation av ett enbostadshus och garage.

Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från Kärrdalsvägen med vägdragning över annan fastighet, där användningen av vägen behöver säkerställas till byggnaderna med servitut. Servitut för användning av tillfartsvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov och villkoras därmed.

Tillfart till den tänkta fastigheten behöver anordnas med framkomlighet för utryckningsfordon till tomten och villkoras därmed i beslutet.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-05-30. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-08-08. 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 2021-10-17. 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 beviljas med stöd av 9 kap 17 och 31 §§ Plan- och bygglagen (PBL) med nedanstående villkor.

Villkor

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska vara genomförd inför ansökan om bygglov.

Servitut för användning av tillfartsvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov.

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil samt säkerställas att det finns vändmöjlighet för tunga fordon.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan bygglov kan beviljas.

Den planerade infartsvägen ska ha ett skyddsavstånd till stenmuren med minsta avstånd av 1,5 – 2 meter.

De stora ekarna i anslutning till stenmuren ska bevaras.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 706 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. 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 2021-05-30. Beslut om lov fattades 2021-07-26. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Karta	2021-03-29
Fasadritning	2021-03-29
Fasadritning	2021-03-29
Ansökan	2021-03-29
Situationsplan	2021-04-19
Projektbeskrivning	2021-05-30

Översiktskarta	2021-05-30
Övrigt	2021-05-30
Karta	2021-05-30
Markplaneringsritning	2021-05-30

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 byggnadsarbetet påbörjas innan bygglov erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Åtgärden kräver tillstånd från Miljöskyddsnämnden för enskilt avlopp.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Remissyttrande

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Fastighetsägare (om annan än sökanden); Grannar fk (Kärrbogärde 2:3, Kärrbogärde 2:5, Kärrbogärde 2:27, Kärrbogärde 2:28, Hemsjö-Kärret 1:2 och Mysten 1:1); GIS fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef
tjänsteskrivelse, 2021-07-04

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare
Sophia Cohen, Godkännare