

Datum: 2021-06-14
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktnr:
Diariernr: 2021.293 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus HEMSJÖ 6:34 (2021-304)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten Hemsjö 6:34 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178168.62873288075&y=6414355.8817191515&z=9&l=222>

Bostadsbyggnaden utformas i en våning utan inredd vind. Byggnationen får en byggnadsarea på totalt ca 280 m².

Infart till tomten sker från Stommens väg. Åtgärden är tänkt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Förutsättningar

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

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av tomtmark. Platsen ligger inom ett område med hög radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län, rapport 1994:5. 82-12, Hemsjö").

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) berörs platsen av rekommendationen "RFKG – Komplettering bostäder, ekonomibyggnad, gårdslignande struktur". Platsen ligger inom ett område med hög skydds nivå för enskilda avlopp.

Byggnadsplatsen ligger nära angränsande till ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård ("Hemsjö - Ingared [P35]"), samt en utpekad kulturmiljö ("Hemsjö socken, 5a, Kyrkbyn").

Det har tidigare utfärdats ett positivt förhandsbesked på den aktuella platsen genom beslut utfärdat 2011-10-11, SBN § 153. Förhandsbeskedets giltighetstid har dock sedan länge passerat, vilket medför att detta ärende prövas utan stöd av det tidigare förhandsbeskedet.

Yttranden

Då åtgärden är tänkt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, har Kretsloppsavdelningen yttrat sig i ärendet:

"VA-ansökan ska lämnas in till Kretsloppsavdelningen. Anslutning till kommunalt vatten och spillvattenavlopp är möjlig. Servitut för VA-ledningar till fastighet Hemsjö 6:5 behöver

anordnas. Finns inget kommunalt dagvattenansvar i området. Dagvattenavlopp tas omhand inom fastighet enligt riktlinjer i kommunens dagvattenplan.”

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. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Hemsjö 1:76, Hemsjö 1:88, Hemsjö 3:3, Hemsjö 6:32 och Hemsjö 6:5 har fått möjlighet att yttra sig genom ett sakägarutskick.

På den intilliggande fastigheten Hemsjö 6:32 finns ett flerbostadshus med hyresrättslägenheter. Ärendet har därför betydligt fler sakägare än de som nämns i föregående stycke. Åtgärden har därför även kungjorts i tidningarna Alingsås tidning och Alingsåskuriren, för att möjliggöra att samtliga grannar och andra eventuella berörda får möjlighet att ta del av informationen.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hemsjö 1:76, Hemsjö 1:88 och Hemsjö 6:5.

Hemsjö 3:3 och Hemsjö 6:32 har inte inkommit med något yttrande.

Skäl till beslut

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

Åtgärden placeras utanför, men nära angränsande till, ett område med högt kulturhistoriskt värde. Åtgärden bedöms inte påverka det kulturhistoriska värdet negativt om byggnationen anpassas till de bebyggelsemässiga värdena i området. Detta villkoras därför i förhandsbeskedet.

Tillfartsväg till den tänkta tomten bedöms kunna anläggas från Stommens väg.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förhandsbesked för denna enstaka åtgärd kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. 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.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-04-12. Beslut om förlängd handläggningstid utfärdades 2021-06-08. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-08-17. 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 till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Bebyggelsen ska utformas så att den harmonierar med de kulturhistoriska värdena i området.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 26 129 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-04-12. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet fattades 2021-06-08. Beslut om förhandsbesked fattades 2021-07-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats, med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

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 framtida bygglovsprövning.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked 2021-04-12

Situationsplan 2021-04-12

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Fastighetsägare, Sakägare fk (Hemsjö 1:76, Hemsjö 1:88, Hemsjö 3:3, Hemsjö 6:32, Hemsjö 6:5), Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-07-04