

Datum: 2021-06-14
Handläggare: Martin Frank-Cederbom

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktnr:
Diariennr: 2021.291 SBN

Förhandsbesked Nybyggnad av två enbostadshus VEKARYD 1:11 (2020-1000)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Vekaryd 1:11 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177925.39844170405&y=6425738.901259597&z=8&l=222>

Bostadshusen utformas i en våning med inredd vind. Byggnaderna får en byggnadsarea på ca 150 m² vardera.

Infart till tomterna sker från Simmenäsvägen. Tänkt utformning och sträckning av infartsvägen är redovisad på till ansökan tillhörande situationsplan. Åtgärderna är tänkta att anslutas till en gemensam anläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 200 m² respektive ca 1 850 m².

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 skogsmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad med hög skyddsnivå för enskilda avlopp, i övrigt finns inga riktlinjer eller rekommendationer för den aktuella platsen enligt översiktsplanen.

Yttranden

Då det tänkta förslaget till infartsväg delvis överskrider räddningstjänstens krav på maximal lutning på 8%, så har räddningstjänsten fått möjlighet att yttra sig angående förslaget. Johan Lindström på Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund skriver i sitt yttrande:

”För detta specifika ärende så känner jag att tillgängligheten bör uppfylla de krav vi har för våra fordon. Detta baseras på att vägen har en begränsad sträckning (vi ska kunna parkera våra fordon inom 50 m från byggnadens angreppspunkt enligt BBR 5:721), att vägen bara under begränsade partier överstiger normsättande 8% lutning, samt att det finns möjlighet att vända våra fordon för att slippa tillbaka.”

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 Björkekärr 2:3, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Vekaryd 1:24 och Vekaryd 1:25 har fått möjlighet att yttra sig genom ett sakägarutskick.

Fastigheten Vekaryd 1:11 är mycket stor och har därför betydligt fler rågrannar 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 Björkekärr 2:3 och Vekaryd 1:22.

Vekaryd 1:23 har inte inkommit med något yttrande.

Fastighetsägarna till Vekaryd 1:25 skriver i sina yttranden:

”Det ända som oroar mig är den vackra skogen, främst det som växer på berget. Skulle ha som önskemål att så mycket som möjligt bevaras utav det. Annars har jag inga andra invändningar och välkomnar nya grannar.” samt ”Vi välkomnar nya grannar. Förstår om de vill ha utsikt där uppe på berget men skulle önska att man röjer träden med omsorg. Som det är nu är det magiskt med ett berg som har växande träd på sig, iaf för en fd stadspojk som mig. Vore oerhört tråkigt om man tog bort allt mellan husen och vägen. Så man kanske kunde röja för just blivande altan eller liknande och spara resten.”

En av fastighetsägarna till Vekaryd 1:24 skriver i sitt yttrande:

”Tack för möjligheten att ha synpunkter på ansökan. Den vanligaste anledningen till att man väljer att bo på landet är att ha närheten till naturen och njuta av det öppna landskapet. En annan viktig faktor är att man väljer att INTE BO TÄTT. Om det inte skulle spela någon roll vore det betydligt mer praktiskt att bo i ett villaområde i stan. Man slipper då ha 2 bilar och man har nära till fler bekvämligheter. Men allt detta har man overseende med därför att man föredrar stillheten, naturen och djurlivet. Och fram för allt är man emot FÖRTÄTNING.

Det vore synd att bebygga på den angivna platsen då jag upplever att ”vårt” område har vuxit klart och vi har en fin balans mellan bostäder och natur. Dessutom tycker jag att berget där tomterna är föreslagna är så vackert och riskerar att förfulas efter sprängning och avverkning.”

Sökande har lämnat följande kommentar till de inkomna yttrandena:

”Efter att tagit del av två grannars skrivelse, ang. förhandsbesked på fastigheten Vekaryd 1:11 svarar vi enligt följande:

Vi gläds åt det positiva svar vi fått från ägarna av fastigheten Vekaryd 1:25 och 1:24 Vi delar deras uppfattning att vi ska vara aktsamma om den fina miljö som finns i området.

När tomterna planeras så kommer vi att ta ner vissa träd och buskar som skymmer ev. utsikt. Detta kommer att ske varsamt och det kommer att lämnas kvar träd som vi finner är unika för området. Detta kommer att ske i dialog med tomtköparna.”

Skäl till beslut

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Området karaktäriseras av förhållandevis gles bebyggelse och kan ses som landsbygd. Området ligger dock nära tätorten Alingsås och den förtätning av området som de aktuella åtgärderna medför bedöms inte vara mer omfattande än vad man som boende i området kan förvänta sig med tanke på områdets strategiska läge med närheten till tätorten och sjön Mjörn.

Tillfartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas från Simmenäsvägen. Det är viktigt att vägen utförs på det sätt som redovisas i den tillhörande situationsplanen, för att säkerställa att tillgången till området blir så bra som möjligt för exempelvis räddningstjänstens brandbilar och motsvarande fordon

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 två tillkommande tomter kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, 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.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-04-28. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet fattades 2021-06-04. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-08-13. 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.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 32 979 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-04-28. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet fattades 2021-06-04. 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

Benämning

Ansökan om förhandsbesked
Situationsplan
Vägsektionsritning

Ankomststämplad

2020-12-14
2021-04-28
2021-04-28

Beslutet ska skickas till

: Sökanden, Sakägare fk (Björkekärr 2:3, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Björkekärr 7:1, Björkekärr 4:15, Björkekärr 7:5, Björkekärr 7:4, Björkekärr 4:9), Sakägare delg (Vekaryd 1:24, Vekaryd 1:25), PoIT.

Sophia Cohen
Bygglovschef

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare