

Datum: 2021-09-28
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2021.451 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av två enbostadshus och garage HEMSJÖ 1:26 (2021-506)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage på fastigheten Hemsjö 1:26 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179116.90537594713&y=6414017.809306966&z=9&l=222>

Bostadshusen utformas med maximalt två våningar samt en byggnadsarea på ca 112 m² vardera.

Den befintliga fastighetens storlek är 22 929 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 500 m² vardera.

Tillfart till de tänkta tomterna sker från befintlig tillfartsväg som leder fram till Edsåsvägen. Åtgärderna är tänkta att anslutas till gemensam anläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Då de tänkta bostadshuset ligger i närheten av Edsåsvägen (väg 1751), har en bullerutredning utförts av MiljöInvest AB 2021-09-13. Bullerutredningen redovisar följande, som sammanfattning:

”Ljudnivå vid fasader

Beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed de planerade bostadshusens samtliga fasader. Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte bedöms föreligga några hinder för den planerade byggnationen.

Ljudnivå vid uteplats

Kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 klaras utmed samtliga fasader vid hus 2 och 3.”

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 ängsmark och naturmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk. Platsen 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) är området utpekat som *Utredningsområde jordbruk och bebyggelseutveckling* ("RFUJB"). Översiktsplanen skriver följande om den aktuella beteckningen:

"Trycket på ny bebyggelse är stort i området och mycket ny bebyggelse har tillkommit sedan gällande fördjupning antogs 1998. Enstaka kompletteringar kan leda till en utveckling med spridd bebyggelse som påverkar områdets karaktär negativt och kan försvåra framtida lämplig utbyggnad.

I översiktsplanen finns en föreslagen rekommendation som innebär att enstaka bebyggelse som kan försvåra en lämplig framtida utbyggnad och planering ska undvikas. Alternativt kan vissa delar pekats ut som lämpliga att bebygga. Höga naturvärden finns i området. Fördjupningens plangräns kan justeras i förhållande till hur rekommendationerna innanför och utanför gränsen formuleras."

Yttranden

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 1:25, Hemsjö 1:26, Hemsjö 1:29, Hemsjö 1:53, Hemsjö 1:55, Hemsjö 1:57, Hemsjö 1:64, Hemsjö 1:65, Hemsjö 1:66, Hemsjö 1:67 och Pelabo 1:2 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hemsjö 1:26, Hemsjö 1:29 och Hemsjö 1:55.

Hemsjö 1:25, Hemsjö 1:53, Hemsjö 1:64, Hemsjö 1:67 och Pelabo 1:2 har inte inkommit med något yttrande.

Hemsjö 1:65 skriver i sina yttranden:

"- Vi bor längst in på en redan mycket liten väg med relativt dålig prestanda. Hur kommer kvalitet och belastning påverkas om ytterligare två hushåll med tänkbart två bilar vardera ska nyttja samma väg?

- Kan ytterligare två hushålls kommande vattenbrunnar påverka tillgång och kvalitet på vårt vatten? Har egen brunn med god vattenkvalitet och än så länge aldrig haft problem med att den blivit torrlagd. Detta vill vi inte ha någon ändring på.

- Vårt hus och tomt ligger nedanför den tänkta nybyggnationen. Hur kommer husens dränering samt dagvatten påverka oss? Vår tomt och vårt hus har redan en stundtals hög vattenbelastning och vi skulle vara tacksamma om den inte ökas ytterligare på grund av närliggande nybyggnation.

- Området är vackert kulturlandskap med flertalet gamla stenmurar som höjer kulturvärdet på området. Vi hoppas att detta tas i beaktning vid eventuell nybyggnation."

Samt:

"- Vi bor längst in på bilvägen där dessa hus är tänka att byggas, ingen vändplats eller mötesplatser finns. Vägen är liten och dålig, har en väldigt brant backe precis innan skymd utfart till stora vägen. Kommer vägen klara ökat tryck med biltrafik? Vintertid vid halka och snö blir bilmöten i backen upp farliga och svårhanterade.

- Hur och vart kommer dagvatten att ledas? Då vi bor nedanför sluttningen där utbyggnationerna är tänka så kommer vi att påverkas av ökat vattentryck i marken.

- Kan borrning av vattenbrunnar påverka oss som bor nedanför negativt? Jag tänker på vattenkvalité bla.

- Ängen som ärendet gäller har delvis en gammal stenmur runt om, kommer den att bevaras? Hela området uppe hos oss grundas på gamla fina betesmarker med runtomliggande stenmurar. Jag önskar självklart bevara dessa så långt det går.

- Ängen har även delvis en kraftig sluttning, kommer den att fyllas igen för att få en slätare tomt? Lass med sten och jord är redan ditforslat, därav min fundering.”

Hemsjö 1:66 skriver i sitt yttrande:

”Önskar att husets södra del ligger max 22 meter från norra tomtgränsen.”

Hemsjö 1:57 skriver i sitt yttrande:

”Jag tycker det är för trångt med fyra byggnader på den begränsade ytan. Jag har valt att bo på landsbygden för att jag inte vill bo i ett bostadsområde vilket det skulle förvandlas till om det blir denna planerade förtätning.

Jag emotser mig att ansökan avser tvåvåningshus som i resonemanget ovan medför att den lantliga miljön förstörs.

Jag emotser mig starkt för ingrepp på den vackra stenmur som löper längs tomtgränsen och som jag dessutom åker längs med för att ta mig till min fastighet.

Jag emotser mig att ha en ny infart i direkt anslutning till vår tomtgräns då den trafik den medför kommer att störa och slita på den grusade ytan den idag består av.

Mitt hus och tomt ligger lägre än infart och det finns en betydande risk för att dagvattnet hittar nya avrinningsvägar som kan påverka vår tomt med grund och dränering.

Den väg som leder fram till vårt hus och förbi dessa planerade fastigheter är inte anpassad för mer trafik. Den har dessutom en mycket farlig utfart i en stark kurva med mycket dålig sikt så risken för olyckor ökar med fler bilar som ska trafikera.

Då kommunalt vatten och avlopp ej finns planerat de närmsta tiotal åren så kan fler hushåll belasta området som helhet gällande grundvatten och avrinning av dagvatten vilket jag ser som en riskfaktor.

Sammantaget är jag därmed mycket kritisk till den här föreslagna förtätningen av vårt område och uppriktigt förvånad över ert sätt att planlägga för två fastigheter med totalt 4 byggnader.”

Sökande har tagit del av yttrandena från grannarna och lämnar följande yttrande:

”Målsättningen med byggnationen är inte att ta bort eller förstöra några av de stenmurar som finns utan i bästa möjliga mån ta till vara och framhäva dessa. Dagvattnet kommer att ledas vidare till en stenkista vars placering naturligt blir efter markens topografi i sydvästlig riktning.

Ingen utfyllnad av marken i västlig riktning är tilltänkt, enbart avjämning av marken i dess naturliga lutning.

Brunn kommer att uppföras enligt av SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) angivna normer. Enligt konsulterat brunnsborrningsföretag ser de inga problem med att utföra sitt uppdrag enligt dessa normer.

En gemensam avloppsanläggning är planerad för de tilltänkta fastigheterna tillsammans med stamfastigheten Hemsjö 1:26 samt Hemsjö 1:67. Placeringen är ca 100 meter syd om fastigheterna, precis intill Edsåsvägen.

Tillfarten till den norra fastigheten kommer att behålla sin nuvarande placering på den väg som genom servitut går ner till Hemsjö 1:65.

Med de 2 tillkommande fastigheterna möjliggörs ytterligare kapital för att underhålla vägen.

De tilltänkta fastigheternas storlek uppgår till ca 1514m² samt 1545 m² vilket uppfyller minimikravet för byggnation på ej detaljplanerad mark inom Alingsås kommun.

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

Skäl till beslut

Åtgärden innebär en naturlig förtätning av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Den tillkommande bebyggelse som sker i området bedöms inte vara av större omfattning än vad som kan ses som acceptabelt utifrån en förväntad förtätning av det aktuella området, med tanke på dess attraktiva läge och relativa närheten till motorvägen mellan Alingsås och Göteborg.

Den befintliga bebyggelsen i närområdet är av varierande utformning och storlek. Bostadsbebyggelsen med angiven storlek och upp till två våningar bedöms harmoniera med omgivningen och bedöms inte påverka områdets bebyggelsekaraktär negativt.

Tillfartsväg till den tänkta tomten bedöms kunna anläggas från befintlig tillfartsväg som leder fram till Edsåsvägen. Vägen bedöms vara i sådant skick att den klarar av den tillkommande bebyggelsen med tillhörande trafikbelastning. Om trafiken till fastigheten orsakar skador på vägen, ska fastighetens ägare betala ersättning för skadan enligt Anläggningslagen (1973:1149), skadefrågan hanteras inte av Plan- och bygglagen.

Bullerutredningen som är utförd av MiljöInvest AB visar att de tänkta åtgärderna uppfyller kraven i trafikbullerförordningen.

Den yta som berörs av den tänkta byggnationen består delvis av ängsmark. Marken bedöms på grund av sin begränsade storlek, sin beskaffenhet, sin lokalisering och sin näromgivning inte vara brukningsvärd jordbruksmark, utifrån bestämmelserna i 3 kap Miljöbalken (1998:808). Åtgärden bedöms inte komma i konflikt med bevarandeplanen för jordbrukslandskapet, då den aktuella platsen inte har några betydande värden för bevarandeplanen.

Utifrån den information som finns att tillgå från Sveriges geologiska undersökning, ”SGU”, så är vattenmängden i intilliggande borrhållsbrunnar för dricksvatten 700, 1500 respektive 2000 liter i timmen. Det finns därmed inga indikationer på att drickvattentillgången i områdes skulle vara otillräcklig för den tänkta byggnationen.

Den sökande har framfört att det inte är aktuellt att ta bort eller förstöra några av de stenmurar som finns i området. Om stenmurarna behöver ändras eller tas bort kan tillstånd från Länsstyrelsen behövas, då de kan vara biotopskyddade.

Dagvattenhanteringen för den tillkommande byggnationen hanteras som en del av den kommande bygglovsprövningen. I bygglovsprövningen kommer krav att ställas på att dagvattenhanteringen utförs på ett sådant sätt att den inte medför någon olägenhet för omgivningen.

Bebyggelsen bedöms i detta skede inte ha 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. Vid framtida ytterligare exploatering kan detaljplan komma att krävas.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-09-21. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-11-30. 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 2022-02-08. 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

Tillfartsväg till byggnadsplatserna ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 849 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-09-21. Beslut om förhandsbesked fattades 2021-10-25, 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.

I närheten av den tänkta byggnationen finns det stenmurar som kan vara biotopskyddade. Innan eventuell påverkan sker på stenmurarna behöver tillstånd sökas hos Länsstyrelsen Västra Götaland.

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	2021-06-01
Situationsplan	2021-07-20
Bullerutredning, MiljöInvest AB	2021-09-21

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk (Hemsjö 1:25, Hemsjö 1:26, Hemsjö 1:29, Hemsjö 1:53, Hemsjö 1:55, Hemsjö 1:64, Hemsjö 1:67, Pelabo 1:2), Sakägare delg (Hemsjö 1:57, Hemsjö 1:65, Hemsjö 1:66), PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef bygglovsenheten
tjänsteskrivelse, 2021-10-05

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare Sophia Cohen, Godkännare