

Datum: 2022-04-08
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2022.137 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus HEMSJÖ 1:17 (2021-1028)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten Hemsjö 1:17 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178140.17014071933&y=6413737.301138191&z=9&l=222>

Bostadshus och garage är tänkt att utformas i en våning, med en byggnadsarea på totalt ca 250 m².

Tillfart till den tänkta tomten sker från Kärrbogata. Åtgärden är tänkt att anslutas till enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkta att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 2 500 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 naturmark, bestående av huvudsakligen ung blandskog. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

På den tänkta tomten finns sedan tidigare en luftburen elledning. Elledningen ägs av Vattenfall och Vattenfall har ställt sig positiva till att kunna förlägga ledningen i marken, vilket i så fall bekostas av markägaren.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur, inom en bevarandeplan för odlingslandskapet (område *Hemsjö*), inom ett naturvårdsprogram med naturvärdesklass 3 (område *Hemsjö kyrka – Simmenäs*) samt inom en lövskogsinventering med naturvärdesklass 2 (område *Från Hemsjö kyrka till Simmenäs*).

Enligt översiktsplanen ligger platsen inom ett område med detaljerade rekommendationer, betecknat "RFUJB":

RFUJB – Utredningsområde jordbruk och bebyggelseutveckling

"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 området 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

Miljöskyddsnämnden har, genom kommunekologen på Alingsås kommun, lämnat ett yttrande 2022-02-28:

”Miljöskyddsnämnden har inget att invända mot ansökt byggnation.

Avverkning av vegetationen bör dock inte ske under häckningsperioden för att inte riskera att störa eventuella häckande fåglar inom området.”

Kommunekologen motiverar yttrandet enligt följande:

”Den 23 februari 2022 gjordes ett besök på platsen för att bedöma påverkan på naturvärden. Fastigheten ligger mellan befintlig bebyggelse, med hus i anslutning till tre sidor av fastigheten. Vegetationen består huvudsakligen av björk, gran och ett tätt buskskikt av bl.a. viden. Inga särskilt skyddsvärda träd noterades.

Området ingår i länsstyrelsens lövskogsinventering från 1985 då det bedömdes ha naturvärdesklass 2, dvs. högt naturvärde. I kommunens egna bedömning i Naturvärdesprogrammet från 2020 har området naturvärdesklass C (motsvarande naturvärdesklass 3 i lövskogsinventeringen).

Enligt naturvårdsprogrammet för Alingsås kommun ska det vid all exploatering inom områden med naturvärdesklass C vidtas extra stor försiktighet med hänsyn till de speciella värden som pekats ut för dessa områden. Spridningskorridorer och grön infrastruktur ska också beaktas med stor hänsyn.

Fastigheten ligger mellan befintlig bebyggelse, med hus i anslutning till tre sidor av fastigheten. Byggnation på fastigheten bedöms därför inte på ett betydande sätt begränsa spridningsmöjligheterna för arter i området.

Inga särskilt skyddsvärda träd har noterats på platsen. Det finns inte några inrapporterade fynd på artportalen av skyddade eller rödlistade arter i eller i direkt anslutning till utpekad plast för byggnation.

Miljöskyddsnämnden bedömer inte att ansökt byggnation på ett väsentligt sätt skadar naturmiljön.”

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 1:31, Hemsjö 1:32, Hemsjö 1:43, Hemsjö 1:44, Hemsjö 1:45, Hemsjö 1:47, Hemsjö 1:60, Hemsjö 1:71, Hemsjö 1:77, Hemsjö 1:78, Hemsjö 1:9, Hemsjö 12:1, Hemsjö 12:2, Hemsjö 6:11, Hemsjö 6:13, Hemsjö 6:19, Hemsjö 6:2, Hemsjö 6:26, Pålstorp 1:2 samt vägsamfälligheten Kärrbogärde GA:7 har fått möjlighet att yttra sig i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Hemsjö 1:32, Hemsjö 1:45, Hemsjö 1:60, Hemsjö 6:11, Hemsjö 6:13, Hemsjö 6:26, Hemsjö 1:71, Hemsjö 1:43, Hemsjö 1:78 och vägsamfälligheten Kärrbogårde GA:7.

Hemsjö 1:31, Hemsjö 1:77, Hemsjö 1:9, Hemsjö 12:1, Hemsjö 12:2, Hemsjö 6:19 och Hemsjö 6:2 har inte inkommit med något yttrande.

Fastighetsägaren till Pålstorp 1:2 skriver i sitt yttrande:

”Jag ställer mig negativ till byggnation på fastigheten Hemsjö 1:17.

Den delen av Hemsjö som den tänkta avstyckningen skall ske på är fortfarande landsbygd med ängar, hagar, lövskog och enstaka bebyggelse. Bygden har fortfarande en unik karaktär vid denna del av Kärrbogata.

Den innehåller ett rikt djurliv, t.ex rådjur och ett antal olika arter av fåglar så som mindre hackspett, gröngöling, kattuggla, förutom de vanliga småfåglarna.

Enlig det nya direktivet från skogsstyrelsen måste skogsägaren visa att man tar hänsyn till varje djur och fågel på individnivå. (Detta innebär att den lövskog som finns på den aktuella tomten inte kan avverkas utan att man tar hänsyn till de nya direktiven.)

Området kring Kärrbogata klassas som bevarandevärd. Om jag tolkar detta rätt skall enstaka bebyggelse undvikas. Vi hoppas att detta verkligen blir fallet framöver.

Endast de markägare som har ett intresse av att bevara områdets karaktär har låtit sin mark vara oexploaterad. Detta kan tydligt ses på de olika delarna av Kärrbogata.

Området som ansökan berör betecknas av kommunen och översiktsplanen som RFUJB: Enstaka kompletteringar kan leda till en utveckling med spridd bebyggelse som påverkar områdets karaktär negativt och kan försvåra framtida lämplig utbyggnad.

Om ännu en avstyckning sker så förändras landskapsbilden och det sker en förtätning som kommer att påverka områdets karaktär negativt och höga naturvärden går förlorade.”

Fastighetsägaren till Hemsjö 1:44 och Hemsjö 1:47 skriver i sitt yttrande:

”Rent allmänt tycker jag inte att någon ytterligare bebyggelse längs Kärrbogata överhuvud taget ska tillåtas. Det kanske låter radikalt, men jag tycker det räcker nu. Sedan ungefär 2005 har byggnationen längs gatan formligen exploderat.

På en sträcka av 1100 meter (från Lövhultsvägen västerut) finns nu inom ett avstånd av upp till 50 meter från Kärrbogata totalt 37 byggnader. Av dessa är 24 bostäder, resten utgörs av dubbelgarage samt en ladugård och 1 ekonomibyggnad. Av dessa 37 byggnader är ungefär 6 stycken gamla byggnader, dvs de har funnits här sedan typ hedenhös. Mitt hus (Kärrbogata 9) är ett exempel på detta. Min farfar köpte det 1927. Huset har sett ut som idag sedan 1928 och samma gäller snickarboden. Jag fick bygga till en liten utbyggnad (badrum o grovkök) kring 2000. Det framhölls då från kommunen att det var viktigt att husets yttre inte skulle förändras och det gjorde det inte eftersom tillbyggnaden gjordes på baksidan.

Ovanstående tycker jag stämmer in på pricken med de farhågor som kommunen uttrycker i sin skrivelse:

”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 området karaktär negativt** (min kursivering o. fetstil) 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** (min kursivering o fetstil). Fördjupningens plangräns kan justeras i förhållande till hur rekommendationerna innanför och utanför gränsen formuleras.”

På tal om naturvärden är den tilltänkta avstyckningen beskogad med en blandning av löv- och barrskog. Enl skogsskyddsstyrelsens nya direktiv (som är en följd sv artskyddsförordningen) måste nu skogsägaren ”visa att man tar hänsyn till varje fågel, på individnivå. Alla vilda fågelarter är fridlysta. Hänsyn måste också tas till en rad andra fridlysta djur och växter.” (GP 2022-02-11).

Förra våren och sommaren såg jag mängder av framför allt småfågel i området, bl a i den tilltänkta avstyckningen. Förutom de vanliga småfåglarna (talgoxe etc) såg jag t ex nötväcka, trädkrypore, mindre hackspett, gröngöling, spillkråka och kattuggla. Listan kan jag göra längre vid behov.

På 60-talet gick det fortfarande kor på skogen och området var ett fantastiskt exempel på gammal kulturbygd i Västergötland. Den kulturbygden är idag nästan helt borta. Jag vill verkligen uppmana kommunen att inte medverka till att förstöra de sista resterna av den. För övrigt vill jag påpeka att om avstyckning och byggnadslov skulle beviljas så måste hänsyn tas till att jag har min grävda brunn intill gårdesgården (ungefär vid 7an i angivelsen ”57,5” på kartan). En eventuell infiltrationsbädd måste då ligga minst 50 meter från brunnen, annars finns risk för att

mitt vatten blir otjänligt.”

Bedömning

Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Platsen har karaktären av en lucktomt och den tänkta bebyggelsen harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur i det aktuella området. Befintliga bostadshus ligger placerade utefter Kärrbogata och den tänkta bebyggelsen bedöms överensstämma med denna bebyggelsestruktur. Åtgärden bedöms därför inte strida mot rekommendationerna i översiktsplanen.

Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Området har historiskt sett haft landsbygdskaraktär, men är attraktivt och ligger strategiskt nära kommunikation, skola och annan service. En viss förtätning kan därmed förväntas i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som olämplig.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anläggas på eller i anknytning till den aktuella tomten. För en enskild avloppsanläggning krävs tillstånd av Miljöskyddsnämnden i Alingsås kommun. I samband med tillståndsprövningen säkerställs att anläggningen uppfyller gällande lagkrav och inte medför någon olägenhet för omgivningen. Om olägenhet ändå skulle uppstå i framtiden på grund av en avloppsanordning ska detta rapporteras till hälsoskyddsenheten på Alingsås kommun, som i det läget upprättar ett tillsynsärende för att säkerställa att anläggningen fungerar som den ska.

Tillfartsväg till den tänkta tomten bedöms kunna anläggas från Kärrbogata.

Åtgärden placeras i anknötning till ett område med höga naturvärden. Kommunekologen på Alingsås kommun har lämnat ett yttrande angående naturvärdena på platsen. Kommunekologen konstaterar i sitt yttrande att ansökt byggnation inte på ett väsentligt sätt skadar naturmiljön i området.

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

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 i området kan detaljplan komma att krävas.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-03-23. Detta medför att sista datum för beslut är 2022-06-01. 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 med tillhörande tomtplats ska utformas på ett sådant sätt att den påverkar naturvärdena i närområdet så lite som möjligt. Natur-/skogsområdet i den nordvästra delen av den tänkta tomten ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 849 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-03-23. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-05-16, 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	2021-12-16
Situationsplan (nybyggnadskarta)	2021-12-16

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Fastighetsägare, Sakägare fk (Hemsjö 1:31, Hemsjö 1:32, Hemsjö 1:43, Hemsjö 1:45, Hemsjö 1:60, Hemsjö 1:71, Hemsjö 1:77, Hemsjö 1:78, Hemsjö 1:9, Hemsjö 12:1, Hemsjö 12:2, Hemsjö 6:11, Hemsjö 6:13, Hemsjö 6:19, Hemsjö 6:2, Hemsjö 6:26, Kärrbogärde GA:7), Sakägare delg (Hemsjö 1:44, Hemsjö 1:47, Pålstorp 1:2), PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare