

Datum: 2022-04-11
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktnr:
Diariernr: 2022.138 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus VEKARYD 1:11 (2022-129)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage 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>

Bostadshuset utformas i två våningar med en byggnadsarea på 190 m². Garaget får en byggnadsarea på 115 m².

Infart till tomterna sker från Simmenäsvägen. Tänkt utformning och sträckning av infartsvägen är redovisad i tidigare ärende angående förhandsbesked på fastigheten, dnr LOV 2020-001000. Åtgärden är tänkta att anslutas till enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 2 600 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.

Positivt förhandsbesked har i juli 2021 beslutats för nybyggnation av två bostadshus på närliggande plats på fastigheten Vekaryd 1:11, dnr LOV 2020-001000. Detta ärende avser ytterligare ett enbostadshus direkt norr om den tidigare beslutade bebyggelsen.

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 Björkekärr 2:3, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Vekaryd 1:24, Vekaryd 1:25, Vekaryd 1:27 och Vekaryd 1:28 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, Vekaryd 1:23, Vekaryd 1:24, Vekaryd 1:25, Vekaryd 1:27 och Vekaryd 1:28.

Vekaryd 1:22 har inte inkommit med något yttrande.

Kungörelserna i Alingsås tidning och Alingsåskuriren har inte resultat i något yttrande till ärendet.

Bedömning

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 anordnas i enlighet med den väg som hanterats i tidigare ärende (dnr LOV 2020-001000). Det är viktigt att vägen utförs på det sätt som redovisas i ärendet, för att säkerställa att tillgången till området blir så bra som möjligt för exempelvis räddningstjänstens brandbilar och motsvarande fordon

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms kunna anordnas på eller i anknäytning till den tänkta fastigheten. En samordning med intilliggande fastigheter är dock att föredra. Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

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 tillkommande tomt 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 2022-02-17. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet fattades 2022-04-08. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-06-17. 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

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

Särskild hänsyn ska tas till byggnadernas anpassning till befintlig terräng och topografi. Markutfyllnader ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 30 131 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-02-17. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet fattades 2022-04-08. 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

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan om förhandsbesked	2022-02-10
Situationsplan	2022-02-17

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk (Björkekärr 2:3, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Vekaryd 1:24, Vekaryd 1:25, Vekaryd 1:27, Vekaryd 1:28), PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglösenheten
tjänsteskrivelse, 2022-04-13

Martin Frank Cederbom
Bygglövshandläggare Sophia Cohen, Godkännare