

Datum: 2022-05-16
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2021.246 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus och garage KÄRRBOGÄRDE 1:22 (2020-608)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus och garage på fastigheten Kärrbogärde 1:22.

Bostadshuset utformas i ett plan med inredd vind, med en byggnadsarea på 160 m². Garaget utförs som ett dubbelgarage, med en byggnadsarea på 60 m².

Bostaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp. Infart till fastigheten är tänkt att anläggas från Jakobsdalsvägen, via befintlig traktorväg som går över fastigheterna Kärrbogärde 1:39 och Mysten 1:1. Åtgärden är tänkt att anslutas till kommunal avfallshantering.

Den första ansökan om förhandsbesked inkom 2020-08-10 och avsåg, utöver bostadshus och garage, ett stall med tillhörande mindre hästverksamhet. På grund av grannarnas starka invändningar mot förslaget, reviderade sökande ansökan 2021-02-12, till att nu enbart avse bostadshus och garage. Stallet med tillhörande hästverksamhet är därmed inte en del av den aktuella ansökan om förhandsbesked.

Ärendet har tidigare varit uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2021-06-14, SBN § 106. Samhällsbyggnadsnämnden gjorde i sitt beslut bedömningen att fastighetsägarna till fastigheten Kärrbogärde 1:39 inte var sådana berörda sakägare som ska lämnas möjlighet att yttra sig enligt Plan- och bygglagen 9 kap. 25 §.

Beslutet från Samhällsbyggnadsnämnden överklagades till Länsstyrelsen, och Länsstyrelsen beslutade att upphäva det överklagade beslutet och lämna ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning, 2022-03-15 dnr 403-31666-2021. Länsstyrelsen bedömer i sitt beslut att den aktuella ansökan om förhandsbesked berör fastighetsägarna till Kärrbogärde 1:39 på ett sådant sätt att fastighetsägarna bör ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan nämnden fattar sitt beslut. Ägarna till fastigheten Kärrbogärde 1:39 har därför nu getts möjlighet att yttra sig i ärendet, mer om detta under rubriken "Yttranden".

Förutsättningar

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

Fastighetens storlek är 15 130 m² (1,513 hektar), fastigheten är inte tänkt att styckas av i samband med den ansökta åtgärden. Fastigheten Kärrbogärde 1:22 är bildad genom en avstyckning från Kärrbogärde 1:10 år 1926.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av ett igenvuxet kalhygge, glest planterat med gran och i övrigt ett tätt självföryngrat björk uppslag. Några höga tallar har fått stå kvar vid avverkning och en och annan ek. Avverkning på fastigheten skedde senast år 2008/2009. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Den aktuella platsen berörs inte av några särskilda rekommendationer, riktlinjer eller riksintressen enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-30).

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekologen på Alingsås kommun, för att utreda eventuella naturvärden på platsen. Yttrande från kommunekologen har inkommit 2021-03-22. Av yttrandet framgår att:

"Miljöskyddskontorets bedömning är att det inte finns några höga naturvärden kvar på fastigheten Kärrbogärde 1:22, och vi har därmed inget att erinra en nybyggnation av enbostadshus under förutsättningen att ekarna på fastigheten Kärrbogärde 1:22 bevaras i den utsträckning det är möjligt, att samtliga stora ekar längs med infartsvägen bevaras, och att stenbrons kulturhistoriska värde utreds."

Kommunekologens yttrande i sin helhet biläggs denna skrivelse.

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 Kärrbogärde 1:10 och Mysten 1:1 har bedömdes i första skedet vara berörda sakägare. Genom Länsstyrelsen beslut (2022-03-15, dnr 403-31666-2021) anses nu även Kärrbogärde 1:39 vara en berörd sakägare i ärendet.

Yttrande har även inkommit från fastighetsägaren till Pålstorp 1:2, men då denna fastighet inte gränsar till Kärrbogärde 1:22 och inte har några servitut, rättigheter eller motsvarande på Kärrbogärde 1:22 så har Pålstorp 1:2 inte bedömts vara berörd sakägare. Yttrandet tas därför inte med i beredningen av ärendet eller i beslutet.

Fastighetsägarna till Kärrbogärde 1:10 har lämnat två yttranden i ärendet, ett till den ursprungliga ansökan och ett till den reviderade ansökan. I det yttrande som avser den reviderade ansökan så framför fastighetsägarna, bland annat, att de anser att fastigheten Kärrbogärde 1:22 även i framtiden borde utgöra skogsmark, att den föreslagna tillfartsvägen är olämplig, att den tänkta åtgärden riskerar att påverka naturvärdena i området samt att den tänkta åtgärden innebär en olägenhet för dem då de köpte sin fastighet för 30 år sedan för att kunna bo avskilt i en lugn skogsmiljö. De uttrycker även oro för att den tänkta åtgärden kommer att innebära ett ökat antal hästar i området. Yttrandena från fastighetsägarna till Kärrbogärde 1:10 biläggs denna skrivelse.

Fastighetsägaren till Mysten 1:1 har lämnat ett flertal yttranden till den ursprungliga och den reviderade ansökan om förhandsbesked. I dessa yttranden framgår, bland annat, att den aktuella fastigheten även fortsättningsvis borde få fungera som skogsbruksfastighet, att fastigheten inte är lämpad för bostadsbebyggelse då bostadsbebyggelsen skulle försvåra för skogsbruket i området, att den föreslagna infartsvägen som delvis är tänkt att gå över Mysten 1:1 skulle medföra en stor förlust av skogsbruksmark samt att den tänkta tillfartsvägen inte är lämplig då den skulle medföra att både den tillkommande vägsträckningen såväl som den befintliga delen av Jakobsdalsvägen behöver göras om för att klara transporter och maskiner i samband med byggnationen på Kärrbogärde 1:22. Fastighetsägaren till Mysten 1:1 framför även att naturvärdena i området kan ta skada av den tänkta åtgärden samt att nyttan av att etablera väg till Kärrbogärde 1:22 för den härskande fastigheten inte i proportion till skadan för de tjänande fastigheterna. Yttrandena från fastighetsägaren till Mysten 1:1 biläggs denna skrivelse.

Fastighetsägaren till Kärrbogärde 1:39 har lämnat ett flertal yttranden i ärendet. I dessa yttranden framgår, bland annat, att den tänkta tillfartsvägen anses orsaka både ekonomisk skada för fastighetsägaren till 1:39, men även försvårar möjligheten att bedriva skogsbruk i området. Vägsträckningen anses av fastighetsägaren vara olämplig och riskerar även att förstöra de kulturhistoriska värden som stenbron vid den tänkta vägdragningen har. Yttrandena från fastighetsägaren till Kärrbogärde 1:39 biläggs denna skrivelse.

Sökande har lämnat in totalt tre skrivelser angående de inkomna yttrandena från sakägarna. Sökande framför, bland annat, att fastigheten är avverkad och ansökt om för annat ändamål sedan 2016 hos Lantmäteriet, den avses därför inte fortsättningsvis vara skogsbruksmark. Sökande anser att storleken på fastigheten medför att den är för liten för att bedriva ett storskaligt skogsbruk. De sökande framför även att det på fastigheten i nuvarande läge inte bedrivs något aktivt skogsbruk annat än för eget behov av ved. Sökande förtydligar att de begrepp som de anges i ansökan, "ladhus" och "ladgarage", handlar om byggnadernas utformning och inte anspelar på att byggnaderna ska användas till något annat än bostadsändamål. Sökande bifogar även några exempel på hus med en utformning som går under begreppet "ladhus". Sökande framför att Kärrbogärde 1:22 kommer att stå för de kostnader som kan uppstå vid eventuella skador på väg eller annans mark i samband med byggnationen på fastigheten. Sökande anser även att byggnationen med tillhörande tillfartsväg och avloppsanläggning inte medför någon förvanskning av naturvärdena i området eller värdena för friluftslivet, utan snarare utökar tillgängligheten till området. Sökandes yttranden biläggs denna skrivelse.

Den aktuella åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte regleras av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun finns inga särskilda rekommendationer eller riktlinjer för området.

De berörda sakägarna i ärendet, Kärrbogärde 1:10, Mysten 1:1 och Kärrbogärde 1:39, har framfört ett flertal invändningar mot den ansökte åtgärden. Dessa invändningar handlar i huvudsak om att åtgärden inte är lämplig på den aktuella platsen, då den försvårar för skogsbruket i området och att fastigheten Kärrbogärde 1:22 även fortsättningsvis borde användas för skogsbruk. De har även framfört att den tänkta infartsvägen är olämplig och att den inkräktar på skogsmarken på ett orimligt sätt. De boende på Kärrbogärde 1:10 är oroliga för den ökade trafikbelastningen som en byggnation på Kärrbogärde 1:22 skulle innebära, de uttrycker även en stark ovilja mot att platsen bebyggs med ett bostadshus. Sakägarna är även oroliga för att de naturvärden som finns i området kommer till skada.

I anknytning till den föreslagna placeringen av byggnationen finns skogsmark, där bland annat, fastighetsägaren till Mysten 1:1 bedriver skogsbruk. Av Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. § 2 framgår att: "Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862)"

I Miljöbalken 3 kap. § 4, framgår att:

"Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk."

Miljöbalken reglerar därmed att skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt möjligt skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Den tänkta åtgärden placeras i ett område som till stor del omges av skogsmark. På ett flertal av de närliggande fastigheterna i området bedrivs ett aktivt skogsbruk, i förhållandevis stor skala.

Den ansökta åtgärden, med tillhörande tillfartsväg, bedöms dock inte påtagligt försvåra för det skogsbruk som bedrivs i området i den mening som avses i Miljöbalken. Skogsbruket på Mysten 1:1 och Kärrbogärde 1:39 kommer visserligen att få en del mark obrukbar på grund av, framför allt, den tänkta tillfartsvägen, men i perspektiv av hur mycket skogsmark som finns i området bedöms totalt sett åtgärden bara medföra en mycket liten påverkan på möjligheten att även fortsättningsvis kunna bedriva skogsbruk i området. Den ekonomiska förlust som de tänkta åtgärderna medför för dem som bedriver skogsbruk i området kan kompenseras genom bestämmelserna i Fastighetsbildningslagen, detta hanteras av Lantmäteriet i en separat process.

Sakägarna har i sina yttranden uttryckt en oro att naturvärdena som finns i området riskerar att förvanskas i och med den tänkta byggnationen. Kommunekologen på Alingsås kommun har varit ute i det aktuella området för att bedöma naturvärdena på platsen och kommer i sitt yttrande fram till att det inte finns några höga naturvärden på den aktuella platsen, förutom ett antal ekar som i så lång utsträckning som möjligt bör bevaras. Sakägarna uttrycker även oro att vattenkvaliteten i området kommer att försämrans på grund av den tänkta byggnationen med tillhörande avloppsanläggning. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör dock bedömningen att det på fastigheten Kärrbogärde 1:22 finns gott om utrymme att placera en avloppsanläggning med tillhörande skyddsavstånd utan att den riskerar att försämra vattenkvaliteten nedströms. Moderna avloppsreningssystem har en hög grad av rening, och avloppssystemet måste godkännas av Miljöskyddsnamnden för att få genomföras. Detta hanteras dock som en separat prövning i ett senare skede.

Mysten 1:1 hänvisar i ett av sina yttranden till att Miljöskyddsnamnden i Alingsås kommun tidigare i ett ärende hos Mark- och miljödomstolen, 2014-M 3683, har anfört att: "Skogsområdena kring det aktuella vägavsnittet söder om Kärrbogärde 1:10, ingår i den värdeakt för skog som behandlas i "Strategi för formellt skydd av skog i Västra Götaland", framtagen gemensamt av Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen. Området bedöms inte sakna betydelse för friluftslivet.". Samhällsbyggnadsförvaltningen delar bedömningen att området inte bedöms sakna betydelse för friluftslivet, bland annat då det i närområdet finns en del av vandringsleden "Gotaleden". Den aktuella åtgärden bedöms dock inte påverka värdena för friluftslivet mer än lokalt på den aktuella platsen, och inte i en sådan utsträckning att det skulle medföra en betydande försämring för värdena i området.

Det finns i nuläget ingen farbar bilväg fram till den tänkta byggplatsen. Det går dock en befintlig traktorväg längs en stor del av den tänkta tillfartsvägens sträckning, som är tänkt att rustas upp och användas som tillfartsväg till byggnationen. Traktorvägen bedöms i befintligt skick inte vara lämplig för den trafik som behöver ta sig till fastigheten, men en tillfartsväg bedöms kunna iordningställas till ett tillfredställande skick utan att orimliga åtgärder behöver genomföras. Vägens iordningsställande kan påverka mindre delar av det skogsområde som ligger intill vägen, men då vägens dragning går i utkanten av skogspartiet bedöms inte vägen hindra möjligheten att bedriva skogsbruk i området, mer än lokalt på och direkt intill den mark där vägen etableras. Ersättningen för förlust av brukbar mark i samband med vägens anläggande och motsvarande frågor regleras inte genom PBL, utan hanteras av Lantmäteriet enligt Fastighetsbildningslagen.

Den befintliga delen av Jakobsdalsvägen fungerar sedan lång tid som tillfartsväg för den fullvärdiga bostadsfastigheten Kärrbogärde 1:10 med bostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Vägen bedöms vara tillräcklig för att kunna användas vid byggnation och för de framtida boende på Kärrbogärde 1:22. Storleken på byggfordon och maskiner som behövs vid genomförandet av byggnationen på Kärrbogärde 1:22 bör givetvis anpassas så att vägen inte kommer till skada, eventuella framtida skador på vägen hanteras dock inte enligt Plan- och bygglagen. Sökande har i samband med sina yttranden tydligt framfört att de eventuella skador som uppkommer på vägen i samband med byggnationen kommer ersättas av fastighetsägaren till Kärrbogärde 1:22.

Det finns på fastigheten Kärrbogärde 1:39 en gammal liten stenbro som berörs av den föreslagna sträckningen av tillfartsväg till Kärrbogärde 1:22. Stenbron har inget konstaterat kulturhistoriskt värde och den är inte klassad som fornlämning enligt Länsstyrelsen. Stenbron bör dock bevaras så intakt som möjligt, om tillfartsvägen inte kan anläggas utan att stenbron riskerar att förstöras, är en alternativ sträckning av vägen intill platsen för bron att föredra för att behålla bron intakt. Bron bedöms dock inte mer än lokalt påverka möjligheten att dra fram tillfartsväg till Kärrbogärde 1:22.

De stenmurar som finns i området bedöms inte behöva påverkas av den aktuella åtgärden. Stenmurarna går i huvudsak intill befintlig del av Jakobsdalsvägen, där vägen enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning sannolikt inte behöver åtgärdas/förändras i en sådan omfattning att stenmurarna riskerar att förvanskas. Om ingrepp behöver göras i stenmurarna kan tillstånd från Länsstyrelsen behöva sökas, då vissa delar av stenmurarna kan vara biotopskyddade.

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

Åtgärden bedöms inte i detta skede ha något 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. Skulle det bli aktuellt att stycka av den aktuella fastigheten med fler bostäder i framtiden kan detaljplan komma att krävas i det skedet. Sakägarna har i sina yttranden framfört flertalet synpunkter angående det stall och den hästverksamhet som från början var en del av ansökan av förhandsbeskedet. Stallet med tillhörande hästverksamhet har dock dragits ur ansökan, vilket medför att denna prövning av förhandsbesked inte innefattat något stall eller hästverksamhet. En eventuell framtida etablering av sådan anläggning prövas inte i detta beslut utan får i så fall prövas i ett separat ärende, om det skulle bli aktuellt i framtiden.

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

Ekonomisk bedömning

Ärendet avser ett nytt beslut i befintligt ärende, då Länsstyrelsen upphävt det tidigare beslutet. Någon ytterligare avgift kommer inte att tas ut i ärendet.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 17 406 kr i enlighet med tidigare beslut utfärdat 2021-06-14 (SBN § 106). Någon ytterligare avgift avses inte tas ut för detta nya beslut.

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 hanteras i framtida bygglovsprövning.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked (reviderad) 2021-02-12

Situationsplan

2021-02-12

Karta med tänkt infartsväg

2021-02-12

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Bilagor

Yttrande från Kärrbogärde 1:10

2021-01-26

Yttrande från Mysten 1:1

2021-01-28

Yttrande från Kärrbogärde 1:10

2021-03-04

Yttrande från Mysten 1:1, med tillhörande bilagor

2021-03-09

Yttrande från sökande, med tillhörande bilagor

Remissvar från kommunekolog, med bilaga

Yttrande från Mysten 1:1, med tillhörande bilagor

2021-04-11

Yttrande från sökande, med tillhörande bilagor

Yttrande från Kärrbogärde 1:39 (daterat 210121)

2022-04-03

Yttrande från Kärrbogärde 1:39 (daterat 210228)

2022-04-03

E-postmeddelande från Kärrbogärde 1:39

Yttrande från Kärrbogärde 1:39 (daterat 210629)

2022-04-03

Yttrande från Kärrbogärde 1:39 (daterat 220403)

2022-04-03

Yttrande från sökande, med tillhörande bilaga

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökande, Sakägare delg. (Mysten 1:1, Kärrbogärde 1:10, Kärrbogärde 1:39), PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-05-31