

Datum: 2022-06-20
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2022.224 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus BERGSJÖDAL 1:93 LOV 2022-0245

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Bergsjödal 1:93 i Alingsås kommun. Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=177711.7612630291&y=6417809.907797008&z=9&l=222>

Bostadshuset är tänkt att utformas i två plan, med en byggnadsarea på ca 150 m².

Infart till tomten är tänkt att anordnas från Grå-Fias väg. Åtgärden är tänkt att anslutas till enskilda anläggningar för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Ansökan avser etablering på befintlig fastighet. Fastigheten är sedan tidigare avstyckad från Bergsjödal 1:11.

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. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) ligger den aktuella platsen inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

För orten Västra Bodarna inklusive aktuell bebyggelseplats gäller en fördjupad översiktsplan (FÖP). Enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra Bodarna i Alingsås kommun (antagen av kommunfullmäktige 2014-03-26) ligger föreslagen plats inom område *R8*, vilket innebär: *Område för rekreation m.m. Enstaka nya byggnader prövas genom förhandsbesked eller bygglov.*

Förhandsbesked har tidigare (2017-01-23, SBN § 5) hanterats på samma plats, då med fastighetsbeteckningen Bergsjödal 1:11. Detta ärende avser förhandsbesked för motsvarande åtgärd på samma plats, då det tidigare förhandsbeskedets giltighetstid har gått ut. Fastigheten är avstyckad utifrån det förra förhandsbeskedet och fastigheten har numera beteckningen Bergsjödal 1:93.

Vägverket har år 2000 tagit fram en bullerutredning för väg E20 mellan Tollered – Alingsås. I denna utredning konstateras det att den aktuella fastigheten (Bergsjödal 1:11) inte ligger inom bullerutsatt område från E20. Trafikverket har gjort en utredning utifrån järnvägens bullerpåverkan för delsträckan Floda – Alingsås. I utredningen ligger Bergsjödal 1:93 inte över gränsvärdet för buller för bostäder.

En uppmätning av magnetfält från närliggande kraftledning har gjorts i samband med tidigare prövning av förhandsbesked på samma plats. Protokoll inkom 2016-06-28 med redovisat

strålningssvärde på 0,03 µT (mikrotesla) respektive 0,02 µT på två olika mätplatser inom det aktuella området.

Yttranden

Hälsoskyddsmyndigheten Alingsås kommun har yttrat sig i ärendet 2022-04-05:

”Eventuellt buller från järnväg kan förekomma.

Hälsoskyddsmyndigheten ser inga större hinder för att lösa vatten och avlopp. Fastigheten ligger inom hög skyddsnivå, med avseende på miljöskydd enligt Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17.

”En avloppsanordning ska generellt sätt placeras minst 50 meter från närmsta dricksvattentäkt, baserat på att dricksvattentäkter inom 200 meter är placerade uppströms avloppsanläggningen.”

Kommunekolog på Alingsås kommun har i samband med tidigare prövning av förhandsbesked lämnat ett yttrande för Västerbodarna 1:59 och Bergsjödal 1:11:

”Det finns några stenmurar som är biotopskyddade, ett dike som eventuellt är biotopskyddat och ett särskilt skyddsvärt träd, ett stort ihåligt fågelbärsträd (som troligen ligger precis utanför en av de föreslagna tomterna, åtminstone om man ska utgå från stakkäpparna på plats). Bedömning: om värdena sparas (stenmurarna verkar t.ex. ligga i tomtgränserna) så är det OK.”

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). Ägarna av fastigheten Bergsjödal 1:92 har bedömts vara berörda sakägare. Fastigheterna Bergsjödal 1:11 och 1:93 har samma fastighetsägare, tillika sökande i detta ärende, vilket medför att ägaren till grannfastigheten Bergsjödal 1:11 inte har hörts i ärendet.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Bergsjödal 1:92.

Skäl till beslut

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

Åtgärden bedöms inte komma i konflikt med den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna, då den aktuella platsen inte bedöms ha några särskilda naturvärden eller värden för rekreationssyftet, utöver vad som anges i yttrandet från kommunekologen. Åtgärden bedöms kunna godtas på den aktuella platsen utan att väsentligt påverka naturvärdena, förutsatt att hänsyn tas till de värden som har identifierats av kommunekologen.

Området är attraktivt för ny bostadsbebyggelse och det finns ett högt bebyggelsetryck i området. Det har under år 2021 och 2022 hanterats tre stycken förhandsbesked i de södra delarna av Västra bodarna där samhällsbyggnadsnämndens bedömning har varit att det inte går att tillåta ytterligare byggnation i området utan att en detaljplan först upprättas för området. Den aktuella fastigheten har dock redan fått ett positivt förhandsbesked för motsvarande åtgärd år 2017 (2017-01-23, SBN § 5) och därefter avstyckats till en egen bostadsfastighet av Lantmäteriet år 2019. Nyttan av detaljplaneläggning för den aktuella fastigheten bedöms därför vara liten. Detta medför att samhällsbyggnadskontoret gör

bedömningen att det inte är skäligt att kräva detaljplaneläggning för den aktuella åtgärden i detta skede.

Infart till tomten bedöms kunna anläggas från Grå-Fias väg. Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller i någon betydande omfattning, vilket även styrks av Vägverkets bullerutredning från år 2000. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Den uppmätta strålningsnivån från närliggande kraftledning underskrider det rekommenderade maximala värdet på 0,2 µT (mikrotesla).

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-04-04. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2022-06-07, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-08-16. 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 15 069 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-04-04. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet utfärdades 2022-06-07. Beslut om förhandsbesked fattades 2022-07-25, 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.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Bebyggelsens gestaltning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Tillstånd för enskilt avlopp måste vara utfärdat av Miljöskyddsnämnden innan startbesked kan ges i framtida bygglovsprövning.

I närheten av det för förhandsbeskedet aktuella området finns ett antal stenmurar som är biotopskyddade, ett dike som eventuellt är biotopskyddat och ett särskilt skyddsvärt träd. Om något av dessa kommer att påverkas av byggnationen behöver dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen. Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked

2022-03-23

Situationsplan

2022-04-04

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Västrabodarna vägförening fk, Sakägare fk (Bergsjödal 1:92), PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare