

Datum: 2022-06-23
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariernr: 2022.231 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus samt carport/garage BOHUS 1:3 (DALAVIKSVÄGEN 41) 2021-0434

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-05-17 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt carport/garage på fastigheten BOHUS 1:3 (DALAVIKSVÄGEN 41).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178221.82448564866&y=6411081.070993147&z=9&l=222>

Bostadshuset utformas med 1 våning eller 1 våning med inredd vind samt en komplementbyggnad med carport/garage. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 2000 m². Tillfart till tomt ordnas med skaftväg från Dalaviksvägen med servitut från stamfastigheten. Den aktuella platsen ligger utom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för avlopp, samt egen vattenbrunn. Dagvatten tas omhand lokalt (LOD). Tillstånd för att inrätta avloppsanordning har utfärdats av Miljöskyddsnämnden, delegationsbeslut 2022–266.

Handläggaren har gjort syn på plats den 2022-06-21 och noterade då följande om lokaliseringen:

- Planerad utfart till Dalviksvägen har goda siktförhållanden åt båda håll men anpassning vid utfart åt väster behöver röjas så att goda siktförhållanden erhålls med siktriangeln.
- Det är ganska glest mellan husen i området och Dalaviksvägen tar slut efter ca 1,5-2km åt öster.
- Placering av byggnaderna sker i en glest skogsbeklädd dunge med varierande trädsorter.

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 delvis skogsbeklädd mark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för friluftsliv (FP 10. Delsjö-Härskogenområdet).

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekad som yttre vattenskyddsområde, hög skyddsnivå för enskilda avlopp, sammanhängande område med värdefull natur och inom lövskogsinventering.

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 underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Bohus 1:1, Bohus 1:13 och Runnshult-Dalens samfällighetsförening har bedömts vara berörda.

Sakägarintyg, utan invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Bohus 1:1.

Bohus 1:13 och Runnshult-Dalens samfällighetsförening har inte inkommit med några synpunkter och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Bedömning

Den tänkta åtgärden ses som ett bra komplement till befintlig småhusenhet och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Den plats där åtgärden är tänkt att placeras utgörs av gles skog.

Tillfart till den tänkta fastigheten ordnas från Dalviksvägen med vägdragningsöverstämning över stamfastigheten. Servitut för användning av tillfartsvägen, skaftvägen till den tänkta tomten skall finnas inför ansökan om bygglov och villkoras därmed i beslutet.

Tillfart till den tänkta fastigheten behöver anordnas med framkomlighet för slamtömningsbil och utryckningsfordon till tomten och villkoras därmed i beslutet.

Planerad utfart till Dalviksvägen har goda siktförhållanden åt båda håll men anpassning behöver ske vid utfart så att goda siktförhållanden erhålls enligt sikttriangeln med 2,5 meter åt vardera håll från utfarten och villkoras därmed i beslutet.

Tillstånd för att inrätta avloppsanordning har utfärdats av Miljöskyddsnämnden, delegationsbeslut 2022–266.

Den avsedda marklokaliseringen bedöms vara lämplig för nybyggnation av ett enbostadshus med tillhörande garage/carport.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte 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.

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

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-05-17. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-07-26. 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 2022-10-04. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Vid utfart till dalviksvägen ska växtligheten inte vara högre än 80 cm från gatunivån med fri sikt av 2,5 meter åt vardera håll vid utfarten.

Servitut behöver upprättas för användning av skaftväg över stamfastigheten.

Fastighetsreglering med redovisad avstyckning ska genomföras.

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

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 14 852 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-05-17. Beslut om lov fattades 2022-07-25. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor inte har överskridits.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Situationsplan	2021-09-06
Ansökan	2021-05-17

Upplysningar

Beslut om positivt förhandsbesked 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 kommande bygglovsprövning.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Fastighetsägare (om annan än sökanden); Grannar fk (Bohus 1:1, Bohus 1:13);
Runnshult-Dalens samfällighetsförening fk, GIS fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglövsenheten

Patrik Mårtensson
Bygglövshandläggare