

Datum: 2018-02-01
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2018.029 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bälinge-Nygård 1:15, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2017-0399)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus samt stall och garage på fastigheten Bälinge-Nygård 1:15. Bostadshuset är tänkt att uppföras i ett plan med inredd vind samt en bygnadsarea på ca 120 m².

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan, sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av områdesbestämmelser. Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av översiktsplan för Alingsås kommun, ÖP 95:

R9. Område med stort rekreativvärde: Vid pågående och eventuellt förändrad mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl.)

Den föreslagna byggplatsen ligger inom den fördjupade översiktsplanen FÖP Staden Alingsås (antagen 2008-03-26). Den berörda platsen ligger inom R14 – Olstorp.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av skogsmark/ängsmark.
Byggnadsplatsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Den befintliga fastighetens storlek är 146 738 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får, med föreslagen utformning, en yta på ca 4 650 m². På Bälinge Nygård 1:15 ligger sedan tidigare ett befintligt bostadshus med tillhörande stall och gårdsbyggnader, dessa påverkas ej av den sökta åtgärden.

Bebyggelsens utformning prövas i framtida bygglovsansökan. Ny infartsväg till byggnadsplatsen kommer behöva anordnas. Infartsvägens anslutning sker till enskild väg till befintligt bostadshus på Bälinge-Nygård 1:15. Byggnaden är tänkt att anslutas till det kommunala vattennätet, samt enskild anläggning för avlopp.

I närheten av den tänkta tomtens finns ett antal fornlämningar utmarkerade. Länsstyrelsen bedömde därför att en arkeologisk förundersökning behövde göras på platsen. En arkeologisk förundersökning genomfördes under november 2017. Undersökningen visade inga resultat av faktiska fornlämningar i det aktuella området.

Då den tänkta åtgärden ligger nära motorväg (E 20) har den sökande utfört en trafikbullerutredning genom Norconsult. Trafikbullerutredningen visar att den tänkta bostadsbyggnaden klarar bullerkraven vid fasad (60 dBA) för plan 1, men om byggnaden ska utföras i 2 plan behöver placeringen av byggnaden anpassas för att klara bullerkraven vid

fasad på plan 2. För att klara bullernivåerna vid uteplats behöver sannolikt bullerskärm utföras på tomten, delvis beroende på hur byggnaderna utformas och placeras.

Yttranden

Miljöskyddskontoret skriver i sitt yttrande 2017-06-08:

Trafikbuller och eventuella anordningar för dämpning av det behöver redovisas. Någon ansökan eller info rörande lösning för avlopp har inte lämnats till MK. Anslutning till kommunalt avlopp bör prövas i första hand. Anslutningsmöjlighet ser ut att finnas i området. Avstånd mellan bostadshus och stall är litet och olägenheter kan befaras om "fel" personer bosätter sig i något av husen, nu eller vid senare ägarskifte. Gödselhantering är inte redovisad, men p.g.a. små avstånd kan även det orsaka olägenheter, ex vis p g a lukt, flugor och allergener.

Tekniska förvaltningen, Avfallsavdelningen, skriver i sitt yttrande 2017-06-15:

Enskilda avloppsanläggningens kopplingspunkt skall placeras högst 25 m. från tömningsfordonets tilltänkta uppställningsplats.

Berörda grannar, Olstorp 1:2, Bälinge-Nygård 1:18, Bälinge-Nygård 1:16, Bälinge-Nygård 1:2, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Olstorp 1:2, Bälinge-Nygård 1:16, Bälinge-Nygård 1:2, utan invändningar mot förslaget.

Fastighetsägarna till Bälinge-Nygård 1:18, Alingsås Ryttarsällskap, skriver i sitt yttrande 2017-12-13:

Alingsås Ryttarsällskap (ARS) är i grunden positiva till förhandsbesked gällande bygglov Bälinge-Nygård 1:15, under förutsättning att det inte påverkar vår befintliga verksamhet.

Vi hänvisar till riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder och vill belysa att vi har tillstånd för 59 hästar. Avstånd 200 m från bostäder till stall och gödselanläggning uppfylles enligt skiss. Avståndet 100 m till rasthagar uppfylles inte, då bostaden kommer att ligga närmare våra hagar (enligt s.5 i bifogad bilaga). Föreningen är beroende av varje kvadratmeter av våra hagar och kan inte under några som helst omständigheter minska på denna yta.

Från föreningens sida vill vi försäkra oss om att vår verksamhet kan fortgå utan inskränkningar, samt att dessa regler inte kan bli föremål för en eventuell framtida tvist.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan, ÖP 95. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den tänkta bostadsbyggnaden placeras med ett avstånd på mer än 200 meter från närliggande stall och gödselanläggning. Avståndet till närmaste hästhage är dock betydligt mindre, då den tänkta tomten angränsar till delar av de hästhagar som används av Alingsås Ryttarsällskap. Beroende på hur bostadsbyggnaden placeras på den tänkta tomten kan dock ett avstånd på ca 50 meter uppnås mellan bostadshuset och de närmaste delarna av hagarna. Avståndet bedöms i detta fall godtagbart, då den i förhandsbeskedet tänkta åtgärden innebär en mindre hästgård med egen stallbyggnad inkluderad på tomten. De

eventuella olägenheter som närheten till hästhagarna medför bedöms därför inte innebära ett hinder för bostadens placering.

Åtgärden är tänkt att anslutas till det kommunala vattennätet. VA-avdelningen, Tekniska förvaltningen, konstaterar att möjlighet till anslutning till vattennätet finns för den tänkta åtgärden. Anslutning till det kommunala avloppsnätet kan vara möjlig, men det måste i så fall utredas vidare. Dagvattenhanteringen för den enskilda bostaden bedöms kunna anordnas via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Tillfartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas till den befintliga privata väg som leder fram till Ridhusvägen. Tillfartsvägens exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet.

Trafikbullerberäkningen från Norconsult, 2017-08-25, visar på att en bostadsbyggnad i ett plan klarar föreskrivna bullernivåer utan vidare utformningskrav. Om bostadsbyggnaden ska uppföras i mer än ett plan behöver särskild hänsyn tas vid placering och utformning av bostadsbyggnaden. Eventuellt kan en bullerskärm behöva utföras på tomten för att klara bullernivåerna vid bostadens uteplats.

Platsen bedöms inte ha några särskilda natur-, kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Detaljplan behöver inte upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Förslag till beslut

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

Villkor

Trafikbullerutredningen från Norconsult, inkommen 2017-08-25, ska beaktas vid utformning och placering av bostadsbyggnaden.

Infartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för exempelvis ambulans och brandbil.

Bostadsbyggnaden ska placeras med största möjliga hänsyn till närliggande hästhagar.

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 senare bygglov.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddskontoret innan bygglov kan beviljas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 14 426 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Beslutet ska skickas till

Sökande, Sakägare fk (Olstorp 1:2, Bälinge-Nygård 1:16, Bälinge-Nygård 1:2), Sakägare rek mb (Bälinge-Nygård 1:18), POIT.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2017-05-29
Situationsplan (reviderad)	2017-09-27

Samhällsbyggnadskontoret

Aila Hirvonen Bremefors
Stads

Martin Frank Cederbom