

Datum: 2018-02-01
Handläggare: Anna Jonsson
Direktr:
Diariennr: 2018.027 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Hemsjö 2:25, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus och garage (2017-0670)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-10-17 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. Sökande är: IRENE ALSING, PALLBERG SVÄGEN 41, 44195 ALINGSÅS. Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser.

I den gällande översiktsplanen ÖP 95 berörs fastigheten av rekommendationen: *"R22 FÄRGENOMRÅDET: Kompletteringsbebyggelse prövas enligt områdesplan 1985/86. Särskild hänsyn till landskapsbild och VA-situationen.(...)"*

Rekommendationer i Områdesplan för Färgenområdet, antagen av kommunfullmäktige i januari 1985: *"JORD-/SKOGSBRUK med enstaka spridda byggnader för annat ändamål. Nya bosättningar/verksamheter bör som regel ej godtas."*

Byggnadsplatsen ligger inom område som är av riksintresse för friluftslivet, Härskogenområdet. Beskrivning av områdets värden: *"(...) I den östra delen, strax söder om Alingsås ligger Stora och Lilla Färgen omgivna av vackra ädellövskogar som präglar landskapet. Särskilt området vid Edsås är känt för den tilltalande landskapsbilden med utblickar över Färgen och dess skogbevuxna öar. Här finns värdefulla och artrika lövskogar, naturskogar, hagmarker och stränder vid sjöarna inklusive de sedan tidigare naturskyddade områdena Granön, Stora Slättön och Ljussnopparna. (...)"* (ur "FO 18 Härskogenområdet Värdebeskrivning", Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2016-11-15)

Byggnadsplatsen, som ligger på en höjd ovanför Ödenäsvägen, utgörs dels av tomtmark för det enbostadshus som redan finns på fastigheten, dels av naturmark/blandskog och ligger inom normalrisk-område för markradon samt inom vattenskyddsområde för Stora Färgen, tertiär skyddszon.

Över den tänkta byggnadsplatsen går idag en lågspänningsledning på 400 volt som är servisledning för Vattenfall. Ledningen går delvis i luften och är delvis nergrävd på tomten.

Hemsjö 2:25 har idag en fastighetsarea på 2731 m². På fastigheten finns ett enbostadshus, ett garage och ytterligare en mindre komplementbyggnad. Den sistnämnda är tänkt att rivas i samband med avstyckningen och uppförandet av de nya byggnaderna.

Blivande fastighetsarea för den tänkta avstyckningen är ca 1500 m². Enbostadshuset som ansökan gäller har en tänkt byggnadsarea på ca 140 m² och garaget en byggnadsarea på 40 m².

Ett nytt gemensamt avlopp är tänkt att anläggas för det befintliga enbostadshuset på Hemsjö 2:25 och det tillkommande enbostadshuset.

Tillfartsväg blir från Pallbergsvägen söder om den befintliga infarten till Hemsjö 2:25.

Yttranden

Berörda sakägare (Hemsjö 2:5, 8:8, 8:43 och 8:44 Edsås 1:6, 1:38 och 1:56) har enligt 9 kap. 25 § i Plan och bygglagen (PBL) getts möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Sakägarintyg utan invändningar mot åtgärden har inkommit från samtliga berörda sakägare förutom ena sakägaren på Hemsjö 8:8. Denna sakägare har lämnat yttrande på telefon (2018-01-26) och meddelat att hon inte har någonting att erinra mot den ansökta åtgärden.

Vattenfall meddelar (vid bygglovarkitektens telefonkontakt med installatörssupport 2018-01-31) att det inte är några problem att gräva ner den del av servisledningen som idag är luftledning. Om ledningen berörs av byggnadsarbetena uppmanas byggherren att ta kontakt med Vattenfall i god tid innan arbetena påbörjas.

Bedömning

Den tänkta byggnadsplatsen ligger i direkt anslutning till ett befintligt enbostadshus och bedöms inte utgöra en ny bosättning. I och med sin placering i direkt närhet till befintlig bostadsbebyggelse, och delvis inom en redan befintlig tomtplats bedöms inte den ansökta åtgärden ha någon påverkan på riksintresset för friluftslivet.

Skogsmarken på fastigheten är inte föremål för rationellt skogsbruk, och bedöms därmed inte vara skyddsvärd utifrån Miljöbalkens 3 kap 4 §.

Läget inom tertiär skyddszone för Färgens vattenskyddsområde bedöms inte innebära några särskilda restriktioner för anläggande av enskilt avlopp. Avloppets placering och utformning hanteras av miljöskyddskontoret i separat ärende vid ansökan om tillstånd för ny enskild avloppsanläggning.

Den tänkta byggnadsplatsen är belägen på ett sådant avstånd från allmän väg (Ödenäsvägen) att en bullerutredning inte bedöms behöva utföras.

Ny tillfartsväg bedöms kunna anläggas från Pallbergsvägen.

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 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL).

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 påbörjas 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.

Tillfartsvägen ska utformas så att den är tillgänglig för exempelvis ambulans och brandbil.

Om lågspänningsledningen berörs av byggnadsarbetena ska byggherren kontakta Vattenfall i god tid innan arbetena påbörjas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med **16 744** kronor. Faktura sänds separat.

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökande, Sakägare fk (Hemsjö 2:5, 8:8, 8:43 och 8:44 Edsås 1:6, 1:38 och 1:56), GIS (CG) fk, TF (GIC) fk, PoIT, Akten.

Samhällsbyggnadskontoret

Aila Hirvonen Bremefors
Stadsarkitekt

Anna Jonsson
Bygglovsarkitekt

Handlingar som ligger till grund för beslutet:

*Ansökan (sid 1 reviderad 2017-11-07 avs byggnadsarea)
Översiktskarta med situationsplan*

Inkom:

*2017-10-17
2017-11-16*