

Datum: 2018-04-27
Handläggare: Anna Jonsson
Direktr:
Diariernr: 2018.074 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus, carport och vedbod/förråd VEKARYD 1:12 (2017-0699)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2017-10-24 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning utan inredd vind, samt en carport och en förrådsbyggnad (vedbod).

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Området där fastigheten ligger berörs av ÖP 95 (antagen 1998-01-28):
R5 Område med bebyggelsestryck: "(...) Landsbygden hålls levande genom en varsam komplettering med nya bostäder/verksamheter. (...)" och;
R9 Område med stort rekreativsvärde: "Vid pågående och eventuellt förändrad mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till områdets rekreativsvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl). (...)"

Den tänkta byggnadsplatsen ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddsdispens för de ansökta åtgärderna beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2018-01-22 i beslut § 16 2017.282 SBN (ärende 2017-0699). Länsstyrelsen har inte haft något att invända mot beslutet.

Ett fritidshus står på tomten idag. Detta är tänkt att rivas och det tillkommande enbostadshuset är tänkt att placeras till största delen på samma plats som det befintliga fritidshuset. Den nya förrådsbyggnaden är tänkt att byggas på samma plats som befintlig vedbod, som också är tänkt att rivas. Den nya carporten är tänkt att placeras öster om enbostadshuset.

Den befintliga fastigheten Vekaryd 1:12 har en area på 8015 m². Tänkt storlek på avstyckad tomt för de ansökta åtgärderna är 3500 m². Det nya enbostadshuset är tänkt att få en byggnadsarea om ca 180 m². Carporten och förrådsbyggnaden får en sammanlagd byggnadsarea på ca 30 - 40 m².

Fastigheten är belägen inom område som omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (Landsförsamlingen och staden) med den kulturhistoriska motiveringen: "*Den välbevarade bebyggelsemiljön och det omgivande herrgårdslandskapet med sina trädalléer och ekhagar har ett högt kulturhistoriskt landskapsmässigt värde.*" Fritidshuset som avses rivas är inte omnämnd som en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp har lämnats in till Miljöskyddskontoret.

Yttranden

Berörda sakägare (Vekaryd 1:11, 1:13, 1:16 och 1:20) har enligt 9 kap 25 § i Plan och bygglagen (PBL) underrättats om ansökan getts möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Sakägarintyg utan invändningar har inkommit från sakägarna på Vekaryd 1:11, 1:13 och 1:16. Båda ägarna till Vekaryd 1:20 har inkommit med följande synpunkt: "*Jag anser att det*

nya bostadshuset bör kunna läggas längre västerut på tomten mot nu föreslagen placering på bygglovskarta. Och att vedboden kan placeras intill planerad carport istället. Syftet är att minska möjlighet till insyn mellan bostadshusen.”

Sökanden har underrättats om synpunkterna enligt PBL 9 kap 26 § och bemött dem i e-post ankomststämplat 2018-04-08: ”(...) *Med tanke på att vi vill bygga ett hus med vedbod/förråd samt en carport som skall passa in i den miljön där vi bor, vill vi bevara en gammal stengrund som kommer bli som en mur bakom huset. Att då enligt grannens förslag lägga vedboden och carporten tillsammans omöjliggör denna lösning. Dessutom anser vi att det kommer att se mycket trevligare ut med den lösning som vi arbetar efter. Dessutom skulle huset komma allt för nära ett högt berg om vi skulle förflytta huset enligt grannens synpunkt. (...)*”

Miljöskyddsinspektör Mattias Calling har muntligen meddelat samhällsbyggnadskontoret (2018-04-17) att han gör bedömningen att tillstånd för enskilt avlopp kommer att kunna utfärdas för det tänkta nya enbostadshuset.

Bedömning

Eftersom det tänkta enbostadshuset är större än det befintliga fritidshuset hamnar det, med den ansökta placeringen, ca 5 meter närmare gränsen mot Vekaryd 1:20 än det befintliga huset. Avståndet mellan det tänkta enbostadshuset och det befintliga enbostadshuset på Vekaryd 1:20 blir då ca 25-30 meter.

Uppförande av det tänkta enbostadshuset på Vekaryd 1:12 medför därför sannolikt att insynen till grannfastigheten Vekaryd 1:20 ökar något. Insynen bedöms dock inte öka i den grad att den skulle innebära en betydande olägenhet för de boende på Vekaryd 1:20.

Tänkt placering av de ansökta åtgärderna motsvarar i stort dagens placering av byggnader på tomten. Sökanden uppger att man önskar bevara den befintliga stengrunden (bakom befintligt fritidshus) som en mur bakom det nya enbostadshuset. Mot bakgrund av att den tänkta byggnadsplatsen ligger inom en kulturmiljö med välbevarad bebyggelse från ca 1880-talet gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att placering och utformning av nya byggnader bör anpassas till platsens historia och till den omgivande bebyggelsemiljön. Därmed bedöms den ansökta placeringen av nya byggnader vara motiverad.

Strandskyddsdispens för åtgärderna har beviljats och beslutet har inte överprövats av Länsstyrelsen. Ny tillfartsväg behöver inte anläggas. Tillstånd för enskilt avlopp kommer att utfärdas av Miljöskyddsnämnden. Åtgärderna bedöms vara förenliga med rekommendationerna för mark- och vattenanvändning i översiktsplanen ÖP95. Åtgärden bedöms inte innebära att detaljplanekravet behöver upprättas enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap 2 §.

Sammantaget gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att ett positivt förhandsbesked om bygglov för de ansökta åtgärderna (nybyggnad av enbostadshus, carport och en förrådsbyggnad/vedbod) kan meddelas.

Beredning

Samhällsbyggnadskontorets yttrande: Samhällsbyggnadskontoret tillstyrker ansökan.

Arbetsutskottets beredning inför beslut i samhällsbyggnadsnämnden.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked om bygglov meddelas med stöd av 9 kap 17 § PBL, med nedan givna villkor.

Villkor

Placering och utformning av nya byggnader ska anpassas till platsens historia och till den omgivande välbevarade bebyggelsemiljön.

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.

De nya byggnadernas utformning och placering prövas i framtida bygglovsansökan.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vara utfärdat av Miljöskyddskontoret/nämnden innan startbesked för byggåtgärderna kan meddelas.

Avgift för förhandsbesked tas ut med **13 653 kronor**. Faktura sänds separat.

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökande, Sakägare fk (Vekaryd 1:11, 1:13 och 1:16), Sakägare Rek MB Formulär 1 (Vekaryd 1:20), Grannar fkPoIT, Akten.

Bilaga: Hur beslut kan överklagas (Formulär 1)

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökningsblankett

Översiktsbild med befintliga byggnader

Situationsplan: tänkt avstyckning med nya byggnader

Sökandens bemötande av sakägares kommentarer

Ankomststämplat:

2017-10-24

2017-11-28

2017-11-28

2018-04-09

Aila Hirvonen Bremefors
Stadsarkitekt

Anna Jonsson
Bygglovarkitekt