

Datum: 2019-03-22
Handläggare: Josephine Bruhn
Direktr:
Diariernr: 2018.203 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Ödenäs 3:40, förhandsbesked (2017-0683)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ödenäs 3:40, söder om fastigheten Ödenäs 3:41 och väster om fastigheten Ödenäs 3:54. Byggnaden som avses utformas med en våning och en byggnadsarea på ca 165 m².

Förutsättningar

Den befintliga fastighetens storlek är 118 894 m² och är belägen söder om Abboretjärnen, i kommunens södra del. Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 2 300 m². Den tänkta byggnadsplatsen utgörs för närvarande av naturmark/skog.

På Ödenäs 3:40 ligger sedan tidigare ett befintligt bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, dessa påverkas ej av den sökta åtgärden.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men i anslutning till sammanhållen bebyggelse, i ett område med knappt tiotal bostäder. Bebyggelsen i området är heterogen med varierad volym och ålder, främst träfasader och sadeltak i olika utföranden. Byggnadsplatsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

Infartsväg till tänkt fastighet går, om möjligt, via fastigheten Ödenäs 3:55. Infartsvägen är tänkt att möjliggöras genom servitut över Ödenäs 3:55. Det framtida servitutet hanteras, vid positivt förhandsbesked, i separat ärende hos Lantmäteriet.

Alingsås kommuns översiktsplan (ÖP 18) anger delvis för den föreslagna byggnadsplatsen sammanhängande värdefull natur, hög skyddsnivå för enskilda avlopp, landskapsbildskydd och riksintresse för naturvård samt friluftsliv:

Inom område med sammanhängande värdefull natur.

Områdena utgörs av stora sammanhängande natur- och friluftsområden, samt värdefulla sjöar och vattendrag. I områdena finns lokaler med höga naturvärden och brukade landskap som tillsammans bidrar till den biologiska mångfalden och till höga värden för friluftslivet. Vid planering och prövning av förhandsbesked ska hänsyn tas till att sambanden i grön- och blåstrukturen inte bryts. Detaljerade naturvärdesinventeringar ska ligga till grund för planering av en sammanhållen bebyggelse som berör områden med höga natur- och friluftsvärden.

Inom område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp:

Område där hög skyddsnivå gäller för enskilda avloppsanläggningar.

Tillstånd att inrätta avloppsanordning för fastigheten med tillhörande villkor har utfärdats av Miljöskyddsnämnden 2019-01-09, diarienummer 2018-1353. Villkoren ska följas .

Landskapsbildsskydd/Naturvårdsområden (NVL § 19).

Flera naturvårdsområden inrättades före 1975 enligt naturvårdslagens 19 § för att reglera t ex bebyggelse och vägar som kunde ha negativ påverkan på landskapsbilden.

Landskapsbildsskydd kvarstår även efter miljöbalkens tillkomst 1999. Enligt miljöbalken ska område med landskapsbildsskydd betraktas som naturreservat. För att bebyggelse ska få komma till stånd inom område med landskapsbildsskydd krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Tillstånd med villkor från landskapsbildsskyddet har utfärdats av Länsstyrelsen Västra Götaland 2018-02-27, Länsstyrelsens diarienummer 521-4490-2018.

Riksintressen:

Inom riksintresse för naturvård enligt Miljöbalken, Ömmern-Ödenäs, NRO 14149.

Värden främst knutna till den stora drumlinbildningen i Ödenäs, ett representativt odlingslandskap med lång kontinuitet och stort inslag av naturbetesmarker och naturlig slättermark. Ömmern är ett representativt odlingslandskap med lång kontinuitet och stort inslag av naturbetesmarker och naturlig slättermark. Ömmern är en klarvattensjö med hög biologisk funktion.

Inom område för riksintresse för friluftsliv. Delsjön-Härskogenkilen, FP 10

Stort värde för Göteborgsregionen som närströvsområde och för andra friluftaktiviteter.

Riksintresset för natur, Ömmern-Ödenäs, sammanfaller delvis med riksintresset för friluftsliv.

Yttranden

Berörda grannar har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Ödenäs 3:41, Ödenäs 3:54, Ödenäs 3:55, Ödenäs 3:53 har inget att erinra. Yttranden har inkommit från Ödenäs 3:39 utan invändningar mot förslaget med kommentar om att det inte har något att invända om inte deras mark kommer påverkas.

Ödenäs 3:54 har ej inkommit med yttrande.

Bedömning

Den aktuella platsen är i direkt anslutning till en grupp med sammanhållen bebyggelse, vilket innebär att området redan betjänas av kommunal service såsom sophämtning och närhet till bussförbindelse in till Alingsås stad, ca 20 km.

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan, ÖP 18. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller andra allmänna intressen.

Åtgärden bedöms inte strida mot riksintresset för naturvård och friluftsliv, då åtgärden innebär en enstaka bostad som placeras i närheten av befintlig bostadsbebyggelse.

Bebyggelsens utformning prövas i framtida bygglovsansökan enligt givna villkor i tillstånd inom landskapsbildsskydd av länsstyrelsen. Ny tillfartsväg till byggnadsplatsen kommer behöva anordnas. Tillfartsvägens anslutning sker till den befintliga, enskilda väg som leder ut till Ödenäsvägen. Byggnaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

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

Sammantaget bedömer bygglovsenheten att kraven för positivt förhandsbesked uppfylls. Bygglovsenheten bedömer att positivt förhandsbesked med tillhörande villkor och upplysningar kan meddelas.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked meddelas för nybyggnation av ett enbostadshus på Ödenäs 3:40, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedan givna villkor.

Villkor

Länsstyrelsens beslut om tillstånd samt tillhörande villkor för nytt bostadshus och väg inom Härskogsens landskapsbildsskydd ska följas. Beslut från Länsstyrelsen Västra Götaland 2018-02-27, Länsstyrelsens diarienummer 521-4490-2018.

Miljöskyddskontorets beslut om tillstånd samt tillhörande villkor för att inrätta enskild avloppsanordning ska följas.

Servitut som tillgodoser infartsväg till den nya fastigheten ska upprättas innan bygglov kan beviljas.

Upplysningar

- Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.
- Bygglov och startbesked krävs innan åtgärden får påbörjas.
- Fastighetsreglering/avstyckning söks hos Lantmäterimyndigheten.
- Servitut för infartsväg hanteras hos Lantmäterimyndigheten.
- Byggnationen ska anpassas till befintlig bebyggelse i området. Nya byggnader ska utformas på ett sådant sätt att de anpassas till omkringliggande bebyggelse utan att förändra områdets karaktär. Ny bebyggelse ska terränganpassas och befintliga marklinjer ska behållas i möjligaste mån. Byggnadens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

- Enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige utgör avgiften för förhandsbesked, inklusive kostnad för kommunikering med sakägare och kungörelse, 12 622 kronor. Faktura på avgiften sänds separat.
- Hur beslutet kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Beslutet ska skickas till

Sökande, Sakägare fk (Ödenäs 3:39, Ödenäs 3:41, Ödenäs 3:55, Ödenäs 3:53, Ödenäs 3:54, POIT.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2017-10-18
Situationsplan	2018-02-27
Situationsplan, ny infartsväg	2018-06-21
Beslut från Länsstyrelsen, landskapsbildsskydd	2018-02-22
Avloppstillstånd	2019-01-10

Tobias Andersson
Tf bygglovschef

Josephine Bruhn
Bygglovhandläggare