

Datum: 2019-04-20
Handläggare: Anna Jonsson
Direktr:
Diariernr: 2019.199 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Kampetå 1:23, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus och garage (2018-0208)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-03-19 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i en våning med inredd vind, med en byggnadsarea på ca 120 m², plus ett fristående garage. Storleken på den tänkta avstyckningen är ca 1650 m². Byggnadernas placering och utformning prövas inte i detta ärende.

Fastigheten berörs av *Översiktsplan för Alingsås kommun* (antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31) och ligger inom ett område med rekommendationerna "jordbruk" och "sammanhängande värdefull natur". Den tänkta byggnadsplatsen berörs inte av några områdesskydd eller riksintressen för naturvården eller friluftslivet.

Fastigheten ligger inom område (Rödene) som är utpekad som kulturmiljö i Kulturmiljöprogram för Alingsås (§ 88 KF 2018-04-25), med motiveringen: *"Dalgång med tilltalande fornlämningsbild och här finns framförallt flertalet gravar från äldre järnålder. Området visar tydligt valet av placeringen av gravar under förhistorien, belägna på moränåsar i det öppna odlingslandskapet. (...)"*

Den tänkta byggnadsplatsen ligger i direkt anslutning till Kampetåvägen och är idag en plan gräsyta som slås med gräsklippare. Fastigheten Kampetå 1:23 är taxerad som bebyggd småhusenhet.

Tillstånd för anordnande av enskilt avlopp har utfärdats av miljöskyddsnämnden 2019-02-14 (delegationsbeslut 70/19).

Byggnadernas placering och utformning prövas i framtida bygglovsärende.

Yttranden

Berörda sakägare (Kampetå 1:2, 1:11, 1:14, 1:22 och 1:24) har 2018-09-20 underrättats om ansökan och getts möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Berörda sakägare på Kampetå 1:2 och 1:14 har inkommit med sakägarintyg utan invändningar mot den ansökta åtgärden. Svar har inte kommit in från sakägare på Kampetå 1:22 och 1:24.

Sakägare på Kampetå 1:11 har inkommit med synpunkter på åtgärden som handlar bl a om att man inte vill ha fler nya hus i området och att man önskar att natur- och djurlivet i området bevaras. Man har även synpunkter på antalet enskilda avlopp i området och man påpekar att det luktar från befintliga avlopp i området. Se *"Sakägares synpunkter"* i handlingar som tillhör beslutet.

Sökanden har bemött de inkomna synpunkterna. Se *"Sökandens bemötande av yttrande"* i handlingar som tillhör beslutet.

Förvaltningens yttrande

Vid prövning i ärenden enligt plan- och bygglagen ska, enligt 2 kap 1 § PBL, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Markområden ska, enligt 2 kap 2 § PBL, användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Den tänkta byggnadsplatsen är en gräsyta som klipps med åkgräsklippare och som används för jordbruk. Fastigheten Kampetå 1:23 är taxerad som bebyggd småhusenhet. Den tänkta byggnadsplatsen bedöms inte utgöra sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap 4 § MB.

Fastigheten Kampetå 1:23 är i sig inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull, men ingår i en kulturmiljö som omnämns i *Kulturmiljöprogram för Alingsås* som ett område med fornlämningar och fornfynd. Enligt Riksantikvarieämbetets databas Fornsök är det fornfynd som har gjorts i närheten av Kampetå 1:23 av lämningstypen övrig kulturhistorisk lämning: fyndplats. Flintknivar och skafthålsyxor ska ha upphittats i en torvmosse i Kampetå. Uppgift om exakt fyndplats saknas. Fyndplatsen utgör inte en fornlämning och är därmed inte skyddad enligt lag. De ansökta åtgärderna bedöms inte påverka fyndplatsen i närheten av den tänkta byggnadsplatsen. Om fornfynd påträffas i samband med byggnadsarbetena eller förberedande arbeten är upphittaren i vissa fall, enligt 2 kap kulturmiljölagen, skyldig att rapportera detta polisen eller Länsstyrelsen.

Sakägare på Kampetå 1:11 har haft synpunkter på att det tillkommer ytterligare ett nytt hus i området. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att den ansökta åtgärden är ett lämpligt tillägg till den bygata som har bildats längsmed Kampetåvägen. Den tänkta byggnadsplatsen kan anses vara en naturlig lucktomt och det bedöms ur allmän synpunkt vara lämpligt att tomten bebyggs med ett enbostadshus. Åtgärden bedöms inte innebära att detaljplanekravet inträder enligt 4 kap 2 § PBL.

Sakägare på Kampetå 1:11 har även haft synpunkter på lukt från avlopp. Enligt sökandens bemötande kan avloppsluftaren på Kampetå 1:24 behöva ses över, och enligt uppgift från handläggande miljöskyddsinspektör kan ett speciellt filter monteras på avloppsluftare om problem med lukt uppstår. Tillstånd för enskilt avlopp för det tänkta enbostadshuset på Kampetå 1:23 har utfärdats av miljöskyddsnämnden. Beslutet har inte överklagats.

Den tänkta byggnadsplatsen berörs inte av något särskilt skydd för naturmiljön eller friluftslivet. Kampetå 1:23 omges av åkermark och ligger intill ett vidsträckt skogsområde. Bebyggandet av den tänkta byggnadsplatsen, som kan ses som en kvarvarande lucktomt i anslutning till Kampetåvägen, bedöms inte innebära någon väsentlig påverkan eller skada på växt- och djurlivet.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att beviljandet av förhandsbesked för nybyggnad av ett mindre enbostadshus plus garage på den tänkta byggnadsplatsen främjar en ändamålsenlig struktur, eftersom vad som kan anses vara en lucktomt blir bebyggd.

Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I detta fall bedöms det ur allmän synpunkt vara lämpligt att bebygga den aktuella lucktomten inom Kampetå 1:23.

Plan- och bygglagens kriterier i 2 kap 5 § PBL för att mark ska vara lämpad för bebyggelse bedöms vara uppfyllda på den tänkta byggnadsplatsen. Beräknade värden för omgivningsbuller har inte tagits fram i samband med ansökan, då samhällsbyggnadskontoret bedömer det vara uppenbart obehövt med hänsyn till bullersituationen. Marken bedöms vara lämpad för bostadsbyggande avseende möjligheten att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, enligt 2 kap 6 a § PBL.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage med stöd av 9 kap 17 § PBL.

Upplysningar

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Om fornfynd påträffas i samband med byggnadsarbetena är upphittaren i vissa fall, enligt 2 kap kulturmiljölagen, skyldig att rapportera detta polisen eller Länsstyrelsen.

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.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 17 004 kronor. Faktura sänds separat.

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

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2018-03-19
Situationsplan	2018-10-23
Sakägares synpunkter	2018-10-02
Sökandens bemötande av sakägares synpunkter	2018-10-18

Beslutet ska skickas till

Sökanden f k (*Kampetå 1:23*); Sakägare f k (*Kampetå 1:2, 1:14; 1:22, och 1:24*); Sakägare rek MB (*Kampetå 1:11*); GIS-handläggare f k; PoIT; Akten

Bilaga: "Hur man överklagar"

Tobias Andersson
Tillförordnad bygglovchef

Anna Jonsson
Bygglovhandläggare