

Datum: 2019-05-27
Handläggare: Anna Jonsson
Direktr:
Diariernr: 2019.254 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Hökhult 1:1, Förhandsbesked, Nybyggnad av två enbostadshus och garage (2018-0405)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-06-05 och avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus och tillhörande garage.

De ansökta åtgärderna är två enbostadshus i en våning med inredd vind med en byggnadsarea på vardera ca 200 kvadratmeter plus respektive tillhörande garage med en byggnadsarea på vardera ca 24 m².

Storleken på de tänkta avstyckningarna är ca 2 500 m² respektive ca 2 750 m². Byggnadernas placering och utformning prövas inte i detta ärende.

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten berörs av *Översiktsplan för Alingsås kommun* (antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31), men i översiktsplanen är området inte utpekade med någon särskild rekommendation för markanvändning. Den tänkta byggnadsplatsen berörs inte heller av några riksintressen.

Byggnadsplatsen utgörs av nyligen avverkad skogsmark och ligger i anslutning till Hallbergstorpsvägen. Tillstånd för anordnande av enskilt avlopp för de tänkta bostäderna har utfärdats av miljöskyddsnämnden 2018-11-12 (se delegationsbeslut 595/18 och 596/18).

Byggnadernas placering och utformning prövas i framtida bygglovsärende.

Yttranden

Berörda sakägare (fastighetsägare till: *Grimbo 1:3, 1:4, 1:12, 1:15 och 1:21; Hallen 1:12 och 1:13; Hemsjö-Dalen 2:1; Hemsjö-Åsen 1:4; Hökhult 1:3, 1:4, 1:5; 1:6, 1:7, 1:9 och 1:10; Kärrbogårde 1:15; Mellomgårde 1:3; Myster 1:1; Pålstorp 1:2 och 1:3*) har 2019-04-17 underrättats om ansökan och getts möjlighet att yttra sig enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Fastighetsägare till Hemsjö-Dalen 2:1, Hökhult 1:5 och Mellomgårde 1:3 har inte inkommit med svar. I övrigt har svar inkommit från samtliga sakägare som har underrättats. Hallbergstorpsvägens vägförening har underrättats om ansökan 2019-05-06.

Yttranden med invändningar mot åtgärden har inkommit från sakägare på Hallen 1:12, Kärrbogårde 1:15 och Pålstorp 1:2 samt från ordföranden i Hallbergstorps vägförening. De inkomna synpunkterna gäller framför allt ökad belastning på Hallbergstorpsvägen till följd av mer trafik från fler boende längsmed vägen, samt slitage på vägen som resultat av tung trafik i samband med byggnadsarbeten. En sakägare har även haft synpunkter på att det blir *"För mycket byggnation i ett naturskönt område"*. (Se inkomna synpunkter i Handlingar som tillhör beslutet.)

Sökanden har bemött de inkomna synpunkterna i ett yttrande (2019-05-14): *"(...) Flera av yttrandena tar upp att Hallbergstorpsvägen kommer att utsättas för ökad belastning. När*

tomterna är bebyggda blir det naturligtvis så vilket dock på sedvanligt vis kompenseras av de vägavgifter de boende betalar. I den mån själva byggnationen orsakar skador på vägen är det helt naturligt att de åtgärdas av den ansvarige. Jag kommer att i samband med byggnation betona vikten av samråd med vägföreningen i de frågor som kan bli aktuella bl a nämns diken och kulvertar." (Se "Sökandens bemötande av inkomna synpunkter" 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. Företrädere ska ges användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 4 § ska skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk. De ansökta åtgärderna bedöms inte försvåra ett rationellt jordbruk, då de ligger invid en väg och den fastighet de ligger inom är taxerad som en lantbruksfastighet.

I översiktsplanen är området inte utpekad med någon särskild rekommendation för markanvändning och fastigheten berörs inte av några skydd eller riksintressen. Avloppstillstånd har beviljats för två hushåll.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att beviljandet av förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus i en våning med inredd vind plus garage på den tänkta byggnadsplatsen främjar en ändamålsenlig struktur, eftersom de nya tomterna förläggs invid befintlig väg.

Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Det finns inga konstaterade allmänna intressen eller skydd som ska beaktas i detta fall, och tomterna bedöms vara väl anpassade till landskapsbilden. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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 obehövligt 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.

De synpunkter som kommit in avseende det ökade slitaget på Hallbergstorpsvägen har bemötts av sökanden, som i sitt yttrande har intygat att hen i samband med byggnationen kommer att betona vikten av samråd med vägföreningen i de frågor som gäller bl a diken och kulvertar. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detta är frågor som kan lösas i samband med att bygglov beviljas eller senast innan startbesked utfärdas för de ansökta åtgärderna.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer Samhällsbyggnadskontoret att förhandsbesked kan beviljas för de ansökta åtgärderna.

Ekonomisk bedömning

Klicka här för att skriva hur ditt förslag ska finansieras.

Förslag till beslut

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

Upplysningar

Med tanke på de inkomna synpunkterna från berörda sakägare ska vägföreningen underrättas i samband med ansökan om bygglov. En överenskommelse bör finnas mellan byggherre och vägföreningen om ersättning för underhåll och slitage på Hallbergstorpsvägen till följd av byggnadsarbetena.

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:

<i>Ansökan om förhandsbesked</i>	2018-06-05
<i>Ansökningsblankett med underskrift</i>	2019-05-14
<i>Situationsplan</i>	2018-06-05
<i>Inkomna synpunkter från sakägare på Kärrbogärde 1:15</i>	2019-05-02
<i>Inkomna synpunkter från sakägare på Hallen 1:12</i>	2019-05-07
<i>Inkomna synpunkter från sakägare på Pålstorp 1:2</i>	2019-05-08
<i>Inkomna synpunkter från Hallbergstorpsvägens vägförening</i>	2019-05-10
<i>Sökandens bemötande av inkomna synpunkter</i>	2019-05-14

Beslutet ska skickas till

Sökanden f k (*Kampetå 1:23*); Sakägare f k (*Grimbo 1:3, 1:4, 1:12, 1:21; Hallen 1:13; Hemsjö-Dalen 2:1; Hemsjö-Åsen 1:4; Hökhult 1:3, 1:4, 1:5; 1:6, 1:7, 1:9 och 1:10; Mellomgårde 1:3; Myster 1:1; Pålstorp 1:3*); Sakägare rek MB (*Pålstorp 1:2, Hallen 1:12 och Kärrbogärde 1:15*) och Hallbergstorpsvägens ordförande (*larsmorberg@gmail.com*); GIS-handläggare f k; PolT; Akten

Bilaga: "Hur man överklagar"

Tobias Andersson
Tillförordnad Bygglövchef

Anna Jonsson
Bygglövhandläggare