

Datum: 2019-10-24
Handläggare: Sophia Cohen
Direktr:
Diariennr: 2019.495 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus, GÅRDSHULT 1:27, RUNNSHULTSVÄGEN 7 (2018-000789)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-11-21 och avser förhandsbesked nybyggnad enbostadshus på fastigheten GÅRDSHULT 1:27 (RUNNSHULTSVÄGEN 7). Sökanden anger en tänkt fastighetsarea på 1800 kvadratmeter. Ett bostadshus på 170 kvadratmeter och ett garage på 50 kvadratmeter byggnadsarea. Garage och bostadshus har enligt inkommen illustration en tänkt taklutning på 27 grader och sadeltak.

Förhandsbeskedet ska pröva markens lämplighet för den valda byggnationen. För att bedöma detta ska ärendet pröva den mest lämpliga markanvändningen för fastigheten och om byggnation av ett enbostadshus passar väl in med omgivningen och befintlig bebyggelsestruktur. Ärendet ska även pröva om vatten och avlopp kan anordnas fram till byggnaden, om tomten kan utformas lämpligt ur ett tillgänglighetsperspektiv samt om byggnaden kan få en lämplig vägranlutning och åtkomst till samhällsservice och kommunikation.

Ett platsbesök gjordes av bygglovshandläggare 2019-09-25.

Den avsedda lokaliseringen ligger utanför samlad bebyggelse och utanför detaljplanlagt område.

Enligt Översiktsplan för Alingsås kommun från 31 oktober 2018 finns inga utpekade värden där särskild hänsyn ska tas. Ur ett övergripande perspektiv är översiktsplanens intentioner för nya bostäder utanför detaljplanlagt område att enstaka bostäder eller mindre grupper av hus kan tillkomma utan detaljplan. Ny bebyggelse ska anpassas med hänsyn till platsens identitet. Nya byggnader ska kännetecknas av mycket hög energieffektivitet och barnperspektivet ska beaktas. Ett samhälle som är tillgängligt och tryggt för alla är en grundläggande utgångspunkt.

Den valda lokaliseringen är placerad inom ett svagt kuperat område mestadels beväxt med blandskog och bedömningen är att lokaliseringen inte splittrar upp produktiva brukningsenheter.

Platsen ligger i nära anslutning till väg. Krav på närhet till samhällsservice och kommunikation uppfylls. Vändplats för brandbil och slamtömningsbil kan anordnas. Avloppsansökan är inkommen till miljöenheten. Ansökan gäller ett minireningsverk.

Enligt miljökartan för Alingsås kommun är den planerade fastigheten placerad på jordart betecknad berg och jordtyp urberg. Eftersom terrängen inom tänkt fastighet endast är måttligt kuperad innebär detta inte några större risker för omfattande sprängningsarbeten. En framtida geoteknisk utredning kan ge svar på lämpligt byggnadssätt inför lovgivning och byggnation. Markens anordnande kring bostadshus kan anpassas för att på ett säkert sätt kunna användas av barn och människor med funktionshinder.

Den till Runnshultsvägen angränsande fastigheten Gårdshult 1:14 är bebyggd med ett enbostadshus. Ett förhandsbesked för ett enbostadshus på angränsande fastighet på Gårdshult 1:30 är beviljat. Detta innebär att en framtida byggnation inom vald lokalisering på Gårdshult 1:27 medför att det skapas en ny sammanhållen bebyggelse med tre angränsande bebyggda fastigheter.

Vald lokalisering av enbostadshuset sker långt från större vägar och bullerstörande verksamheter och bedöms uppfylla grundläggande krav på riktvärden för buller. En bullerutredning bedöms därför inte behövas.

I direkt anslutning till ansökt lokalisering av enbostadshuset ligger i öster en äldre stenmur och stengårdsgård som gräns mot ett äldre odlingsgärde. Bebyggelsen i omgivningen präglas av en traditionell utformning med sadeltak.

Yttranden

Berörda grannar (21 stycken) har getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Av dessa har 15 svar inkommit och ingen av dessa har någon invändning.

Bedömning

Den avsedda marklokaliseringen är ur väg, kommunikations och servicesynpunkt lämplig för nybyggnation av ett enbostadshus. Huset kan med lätthet anslutas mot väg, samhällsservice och kommunikationer. Vald lokalisering uppfyller krav på miljöhänsyn och avfallshantering kan tillgodoses. Krav på tillgänglighet kan tillgodoses.

Markens geotekniska lämplighet för vald byggnation kan utredas vid en framtida bygglovsgivning och byggnation.

Eftersom omgivningens bebyggelse präglas av att den utformats med sadeltak bör det tas hänsyn till detta vid val av utformning av bostadsbyggnaden.

Ansökan har prövats mot plan- och bygglagen 2 kapitlet (2019:900). Den sammanlagda bedömningen är att marken från allmän synpunkt är lämplig för byggnation av ett enbostadshus.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kapitlet 17§ med nedanstående villkor.

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 097 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Villkor för markens lämplighet vid byggnation av ett enbostadshus:

- Bostadshuset samt bostadsfunktioner kan anordnas enkelt åtkomliga, säkra och tillgängliga för funktionshindrade.
- Tillfartsväg till enbostadshuset ska utformas så att den är tillgänglig för räddningstjänst.
- Bebyggelsen bör i sin byggnadsvolym och utformning ansluta och anpassas till omgivande bebyggelses utformning.

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 och strandskyddsdispens medför inte rätt att påbörjas byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning	Ankomststämplad
Ansökan	2018-11-21
Situationsplan	2019-03-04
Exempelritning/garage	2019-09-30
Exempelritning/bostadshus	2019-09-30
Föreslagen byggnadsarea	2019-09-30
Dokumentation/platsbesök	2019-10-01

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Sakägare fk (Gårdshult 1:12, Gårdshult 1:14, Gårdshult 1:18, Gårdshult 1:20, Gårdshult 1:21, Gårdshult 1:25, gårdshult 1:26, Gårdshult 1:28, Gårdshult 1:30, gårdshult 1:7, gårdshult 1:8, Kärrbogärde 2:2, kärrbogärde 2:7, Kärrbogärde 2:8, Kärrbogärde 2:9); PoIT.

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef

Sophia Cohen
Bygglovshandläggare