

Datum: 2019-10-30
Handläggare: Viktor Linder
Direktr:
Diariernr: 2019.518 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Kvarnabo 1:26, bygglov med lokaliseringsprövning, nybyggnad av enbostadshus med carport och förråd (2018-0652)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-09-26 och avser nybyggnad av enbostadshus med carport och förråd på fastigheten Kvarnabo 1:26.

Det tänkta enbostadshuset uppförs i en våning och har en byggnadsarea på 170 kvm och en nockhöjd på ca 6,5 m. I anslutning till bostadshuset byggs ett förråd med carport med en byggnadsarea på 54 kvm och nockhöjd på ca 5 m.

Intill fastighetsgräns till Kvarnabo 1:27 avser man att uppföra en stödmur på ca 18,5 meter med en höjd på ca 1 meter. Marknivå kommer att anpassas till nybyggnaderna.

Fasad blir i faluröd träpanel och tak blir i tegelröd betong. Eldstad ska installeras. Byggnadens ansluts till enskilt vatten och avlopp.

Enligt inlämnad bullerberäkning har högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad beräknats till 57 dBA. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, kommer därmed att klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Större delen av fastigheten ligger under riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats och därav klaras riktvärdena för uteplats vilket ger flexibilitet vid val av uteplats.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av Alingsås översiktsplan, antagen i Kommunfullmäktige 31 oktober 2018, § 182. Enligt översiktsplanen omfattas fastigheten av sammanhängande område med värdefull natur. För platsen gäller även hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

Yttranden

I enlighet med 9 kap. 25 § PBL har fastighetsägare till grannfastigheterna Kvarnabo 1:27, Kvarnabo 1:28 och Kvarnabo 1:9 getts tillfälle att yttra sig. Även Kvarnabo Vägsamfällighet och Trafikverket har getts tillfälle att yttra sig. Inget yttrande har inkommit från Kvarnabo Vägsamfällighet eller de nya fastighetsägarna till fastigheten Kvarnabo 1:9. Nya fastighetsägare har under handläggningstiden tillkommit på fastigheten Kvarnabo 1:27, vilka också har getts tillfälle att yttra sig.

Båda tidigare fastighetsägarna till grannfastigheten Kvarnabo 1:27 har 2019-06-03 inkommit med synpunkter mot sökt åtgärd. Enligt yttrandena anges att det är med stor oro de har följt planerna på en byggnation på denna tomt och de har med stort iver motsatt sig denna byggnation. Anledningarna är flera och återfinns på den överklagan som gjordes av dem 2019-03-18 gällande tillståndet att inrätta avloppsanordning på berörd fastighet. Enligt den bifogade överklagningen av beslutet avseende *Tillstånd att inrätta avloppsanordning för fastigheten Kvarnabo 1:26* (daterad 2019-03-04), anges grund för oron för att deras vatten

ska påverkas negativt av avloppsanläggningen. Utöver detta anges att de värdesätter stort den frihet som det innebär att bo utanför detaljplanlagt område och att få en husgavel som utsikt från köksfönstret förstör den lantliga känslan.

Båda fastighetsägarna till grannfastigheten Kvarnabo 1:28 har 2019-06-04 inkommit med synpunkter mot sökt åtgärd. Enligt ena yttrandet anges att de bor på landet för att de gillar att bo glest. Det planerade bygget är för nära inpå deras grannes fastighet och de är oroliga för hur avlopp och dräneringen kommer att påverka dammen och bäcken de äger som rinner förbi den nya fastigheten. Enligt andra yttrandet anges att huset kommer ligga för tätt och inte passar in i gårdsbilden samt att de är oroliga då vattentäkten kan påverka deras vatten, bäck och damm.

Ny fastighetsägare har tillkommit på fastigheten Kvarnabo 1:27 innan beslut tagits i detta ärende. Av denna anledning har även dessa getts tillfälle att yttra sig och båda ägarna har 2019-10-22 inkommit med synpunkter mot sökt åtgärd enligt vilken de i huvudsak anger att de känner stor oro och motsätter sig planerad byggnation med inplanerad avloppsanordning och vattenförsörjningsåtgärder. De hänvisar till bestämmelser avseende skyddsavstånd mellan avlopp och vattenledningar och att en skyddsnivå krävs på tomten. Vidare anges att granntomtens avloppsanläggning ligger uppströms och därmed högre än deras drickvattenbrunn. De ser att marken på denna tomt är mättad med vatten och anser att detta måste påverka en stenkista negativt och om det skulle uppstå fel på detta system skulle risken att förorena deras vatten snabbt öka. Att gräva och dränera på denna närliggande tomt skulle kunna minska tillgången på vatten för deras del, eftersom de endast har en grävd brunn och tillförsel kommer via denna tomt. Vidare anges ytterligare synpunkter på avloppet samt hur grävningar på granntomten skulle störa vattenflödet till deras brunn och att även grannens damm riskerar att påverkas negativt av åtgärden. Oro finns även för dålig lukt.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig om de inkomna erinringarna och har inkommit med ett yttrande enligt vilken de anser att de nyinkomna yttrandena inte tillför något nytt och att de nya ägarna vid köpet visste att denna fråga levde.

Trafikverket har 2019-05-28 inkommit med ett yttrande enligt vilken de anger att de förutsätter att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelse kommer klara bullerkraven och att Trafikverket inte bekostar bullerdämpande åtgärder i efterhand för nybyggda hus. Om synpunkter gällande buller har beaktats ha Trafikverket inget att erinra.

Miljöskyddskontoret har 2018-10-16 inkommit med ett yttrande enligt vilken de anger att fastigheten är exponerad för trafikbuller och att området berörs av riksintresse för friluftsliv och naturvård. Deras bedömning är att åtgärdens påverkan inte påtagligt skadar naturmiljön och den hindrar inte heller allmänheten från att vistas i området, däremot sker en viss påverkan på landskapsbilden. Byggnadens planerade placering är precis i kanten till ett lövskogsområde med naturvärdesklass 3, dvs naturvärden. Deras bedömning är att byggnaden till viss del kommer att påverka de naturvärden som pekas ut här, genom att utgöra ett hinder för rörelse mellan olika lövträdspartier, eftersom området redan är fragmenterat av byggnader och detta kan behöva undersökas närmare.

Bedömning

Miljöskyddskontoret har 2019-03-04 beslutat om tillstånd att inrätta avloppsanordning för fastigheten Kvarnabo 1:26. Beslutet har överklagats och Länsstyrelsen har 2019-06-12 beslutat att ändra det överklagade beslutet på så sätt att följande villkor för tillståndet läggs

till: *Avloppsanläggningen ska utföras så att avståndet mellan anläggningens utsläppspunkt och den högsta förekommande grundvattennivån är minst 1 m.* Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen som vid aktuell tidpunkt ännu inte tagit beslut i ärendet.

Avseende villkorsbeslut, är avsikten med att föreskriva villkor att kunna ställa krav på den enskilde i fråga om sådant som denne själv råder över. Att förena ett bygglov med villkor att beslut avseende tillstånd för avloppet ska vinna laga kraft, bedöms således inte vara tillämpligt i detta fall.

Översiktsplanen anger att hög skyddsnivå gäller för enskilda avlopp. Det minireningsverk som tillståndfrågan avser och som avloppet avser att anslutas till, uppfyller hög skyddsnivå för miljöskydd och hälsoskydd. Med anledning av detta samt att både kommunen och länsstyrelsen godkänt avloppslösningen, bedöms risken för olägenheter inte föreligga och att minireningsverket således utgör en lämplig avloppslösning.

Nybyggnaden bedöms inte innebära att utsikten mot väst påverkas negativt på ett sätt som innebär olägenhet för fastighetsgrannen på fastigheten Kvarnabo 1:27.

Byggnadernas placering bedöms vara anpassad till bebyggelsemönstret i den närmaste omgivningen. Byggnadernas färg och material bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelsen och landskapet och den lantliga känslan bedöms inte gå förlorad på grund av sökt åtgärd. Bostadshusets storlek är inte för stor och dominerande i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Avståndet till bostadshuset på fastigheten Kvarnabo 1:27 överstiger 8 m och det sökta bostadshuset är således placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand.

Enligt inlämnad VA-plan leds dagvatten till stenkista och tas om hand på den egna fastigheten. Bäckens som ligger söder om den aktuella fastigheten bedöms inte påverkas av dagvatten från fastigheten. Enligt den inkomna bullerutredningen uppfylls bullerkraven.

Markåtgärder som krävs för åtgärden bedöms inte vara så omfattande att de har en negativ påverkan för området.

Med stöd av miljöskyddskontorets bedömning i frågan, anses åtgärden inte innebära någon skada på naturmiljön eller hindra allmänheten från att vistas i området. Med hänsyn till att befintlig bebyggelse redan finns i området bedöms inte heller lövskogsområdet påverkas negativt.

Åtgärden bedöms inte vara så förtätande att detaljplan krävs. Inte heller i övriga avseenden bedöms detaljplan krävas för åtgärden.

Åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Åtgärden bedöms vidare uppfylla de krav som ställs i 2 kap om allmänna och enskilda intressen och 8 kap om krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser i plan- och bygglagen (2010:900).

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Utsedd kontrollansvarig är Lennart Jernberg, K-behörighet. SC 0561-16 (RISE). Giltig t o m 2021-08-31.

Avgiften för bygglovet är 45256 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat **startbesked** enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan **startbesked** givits enligt 11 kap 51 § PBL.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Kommunens GIS-avdelning kan utföra detta. Kontakta Samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning om avgifter etc. E-post: gis@alingsas.se

Innan byggnaden tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

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

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2018-09-26
Anmälan om kontrollansvarig	2019-09-26
Fasadritning, bostadshus	2019-09-26
Plan- och sektionsritning, bostadshus	2019-09-26
Marksektionsritning	2019-09-26
Fasad-, plan- och sektionsritning, förråd/carport	2019-09-26
VA-ritning	2019-09-26
Bullerberäkning	2019-11-09
Nybyggnadskarta	2019-11-09
Situationsplan	2019-11-09

Bilagor:

Ritningar som ingår i beslutet

Remissyttranden, Kvarnabo 1:27 (tidigare ägare)

Remissyttranden, Kvarnabo 1:27 (nuvarande ägare)

Remissyttranden, Kvarnabo 1:28

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (lennart@askimfk.se); Grannar fk (Kvarnabo 1:9, Kvarnabo 1:15, Kvarnabo Vägsamfällighet); Sakägare delg kv (Kvarnabo 1:27 (tidigare respektive nuvarande ägare), Kvarnabo 1:28; Remissinstans (Trafikverket); Byggnadsinspektör, GIS-handläggare fk, TF(GIC) fk, PoIT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Plan- och bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare