

Datum: 2019-11-22
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2019.457 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked, Nybyggnad av två enbostadshus och garage, Ingared 4:5 (2018-000318)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus och garage på fastigheten Ingared 4:5. Den västra huvudbyggnaden utformas i två plan, med en byggnadsarea på ca 100 m². Den östra huvudbyggnaden utformas i ett plan, med en storlek på ca 160 m². Båda tomterna är tänkta att förses med vardera ett garage/förråd i ett plan med en byggnadsarea på ca 40 m².

Den befintliga fastighetens storlek är 19 792 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tillänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 500 m² vardera.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger platsen inom ett sammanhängande område med värdefull natur, samt ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp.

De tänkta byggnaderna placeras inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens för en likvärdig åtgärd på den aktuella platsen har utfärdats av Samhällsbyggnadsnämnden 2017-06-05 (SBN § 90, godkänd av Länsstyrelsen 2017-06-16). Den aktuella byggnationen hade dock inte påbörjats när strandskyddsdispensen löpte ut efter två år, vilket medför att ny dispens nu har sökts och hanteras i separat ärende, Dnr 2019-0547.

De tänkta tomterna utgörs för närvarande av naturmark/gles blandskog. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

En tågbullerberäkning har utförts av SoundView instruments 2019-06-18. Tågbullerberäkningen visar på att de tänkta bostadshusen klarar kraven i Trafikbullerförordningen (2015:216), om placeringen justeras något utifrån ursprungsförslaget och:

”• minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA

ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden,

• minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.”

Den sökande har genomfört den aktuella justeringen, i enlighet med förslaget i tågbullerutredningen. Den nya placeringen framgår av situationsplanen som ankom 2019-08-21.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Banvaktsvägen. Byggnaderna är tänkta att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun gör 2019-10-24 bedömningen att det med god marginal finns kapacitet att ansluta de två tänkta bostadshusen till befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Yttranden

Berörda grannar, Hemsjö 19:2, Ingared 4:38, Ingared 4:67, Ingared 4:73, Ingared 4:76, Ingared 4:82 och Ingared 4:92, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttranden har inkommit från Ingared 4:67, Ingared 4:73, Ingared 4:82 och Ingared 4:92, utan invändningar mot förslaget.

Hemsjö 19:2 skriver i sitt yttrande bland annat att de två fastigheterna som ansökan berör skulle utgöra en betydande negativ påverkan på ett redan utsatt läge, då de två nya husen skulle utgöra en reflektionsvägg för buller från järnvägen och dessutom bidra till att den befintliga kompensatoriska funktion som nuvarande naturmark/skogsmark utgör förintades. Fastighetsägaren till Hemsjö 19:2 framför även att de två tillkommande bostadshusen skulle ligga väldigt bullerutsatt, att byggnationen skulle påverka natur- och kulturvärdena på platsen samt att den vatten- och avloppsanläggning som samfälligheten byggt inte är dimensionerad för ytterligare bostäder. Det fullständiga yttrandet från Hemsjö 19:2 biläggs tjänstskrivelsen.

Ingared 4:38 skriver i sitt yttrande bland annat att de motsätter sig ett beviljande av ett positivt förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus. De anser att den planerade byggnationen medför en betydande negativ påverkan på naturområdet och en inskränkning i det rörliga friluftslivet. Fastighetsägarna menar även på att en detaljplan behövs för området samt att en modern byggnation i närheten av Norgesunds station utgör ett påtagligt hinder vid bevarandet av kulturbeskyddet. Slutligen framför fastighetsägarna att Samfälligheten Grävlingeberget, som ombesörjer hantering av väg, vatten och avlopp, inte klarar av ytterligare belastning. Det fullständiga yttrandet från Ingared 4:38 biläggs tjänstskrivelsen.

- Ingared 4:76 skriver i sitt yttrande: "Några ledningar över min mark såsom avlopp, el, tele, fiber, dagvatten godtar jag ej. Vägsservitut bör utredas innan jag kan ta ställning för eller emot."
- Sökanden har yttrat sig angående de inkomna synpunkterna. Svar på yttrande från Hemsjö 19:2: "Sound View Instruments tågbullerutredning daterad 2019-06-18 har lämnat en mycket utförlig bullerutredning, se rapport nr: SVI-TR-19039. När det gäller Vatten och Avlopp skall det inte vara någon som helst brist på utrymme i systemet för avsedda fastigheter enligt Alingsås Kommun."
- Svar på yttrande från Ingared 4:38: "Jag har tagit del av mailet från Jur. Kand Pelle Wikman och noterar att V/A-frågan inte är något problem för Alingsås Kommun att hantera. Tillägger att jag inte håller med om övriga synpunkter som makarna Pileblad anger i sin skrivelse."
- Svar på yttrande från Ingared 4:76: "Jag kommer inte använda någon mark i anspråk till Mats Ingeborns ägor förutom att jag måste koppla in mig på kommunens pumphus (ca 10 meter från min tomtgräns)."

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan, då den ligger i anknytning till befintliga bostadshus med tillhörande komplementbebyggelse. Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. De platser där bostäderna är tänkta att placeras utgörs av naturmark och gles blandskog utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller motsvarande värdefullt växtliv. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig förtätning av området.

Den aktuella platsen ligger utanför det område som är upptaget som kulturhistoriskt värdefullt i det dokument som beskriver kulturmiljöer i Hemsjö och Ödenäs, där det framför allt är miljöerna och bebyggelsen kring gården Framnäs som har ett konstaterat högt kulturhistoriskt värde. I närområdet för de i förhandsbeskedet aktuella bostäderna finns en blandad bebyggelse från olika årtal, utan någon tydlig gemensam struktur. Ett fåtal av de närliggande byggnaderna har ett konstaterat kulturhistoriskt värde (värde B samt värde C på en skala A-C). De i förhandsbeskedet tänkta byggnaderna bedöms inte påverka dessa värdefulla byggnader.

Tillfartsväg till de tänkta tomterna bedöms kunna anläggas från Banvaktsvägen. Tillfarternas exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet.

Tågbullerutredningen som är utförd av SoundView visar att den tänkta åtgärden under vissa förutsättningar uppfyller kraven i trafikbullerförordningen. Den sökande har anpassat förslaget för att se till att de tänkta bostadshusen klarar bullerkraven. Detta förutsätter dock även att bostadshusen inför bygglov utformas utifrån de förutsättningar som beskrivs i tågbullerutredningen, varpå dessa punkter villkoras i detta förhandsbesked.

Samhällsbyggnadskontoret delar inte de åsikter som framförts av fastighetsägaren till Hemsjö 19:2, angående att de tillkommande bostadshusen skulle medföra en betydande olägenhet genom ökad bullerproblematik för det befintliga bostadshuset på Hemsjö 19:2. De tänkta byggnaderna placeras ca 60 meter respektive 75 meter från bostadshuset på Hemsjö 19:2, detta tillsammans med att byggnaderna har en tydligt begränsad storlek, medför att den olägenhet som de tillkommande byggnaderna medför för grannen endast bedöms vara marginell.

Kretsloppsavdelningen på Alingsås kommun har gjort bedömningen att det med god marginal finns kapacitet att ansluta de två tänkta bostadshusen till befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret har ingen anledning att ifrågasätta kretsloppsavdelningens bedömning, utan utgår därmed från att kapacitet finns för påkoppling av vatten och avlopp för de två aktuella bostäderna.

För de två aktuella tomterna finns det möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp. Det finns en allmänt befaren väg med förhållandevis god kapacitet som går fram till de tänkta tomterna. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något påtagligt behov av att regleras i ett större sammanhang. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 18 050 kronor. Faktura sänds separat.

Villkor

- Minst hälften av bostadsrummen i bostadshusen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden,
- Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Upplysningar

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 framtida bygglovprövning.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2018-05-02
Tågbullerutredning, SoundView	2019-06-18
Situationsplan	2019-08-21
Yttrande från Hemsjö 19:2	2019-09-23
Yttrande från Hemsjö 4:38	2019-10-15

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk (Ingared 4:67, Ingared 4:73, Ingared 4:82, Ingared 4:92), Sakägare rek MB (Hemsjö 19:2, Ingared 4:38, Ingared 4:76), TF (GIC) fk, PoIT, Akten.

Aila Hirvonen Bremefors
Avdelningschef plan och bygg

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare