

Datum: 2020-01-23  
Handläggare: Martin Frank Cederbom  
Direktr:   
Diariernr: 2019.598 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Förhandsbesked Nybyggnad av två enbostadshus , BERGSJÖDAL 1:10 , LOV 2018-805**

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus och garage på fastigheten Bergsjödal 1:10. Bostadshusen utformas i ett plan med souterrängvåning och inredd vind, samt en byggnadsarea på ca 135 m<sup>2</sup> vardera.

Den befintliga fastighetens storlek är 401 161 m<sup>2</sup>. Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 1 600 m<sup>2</sup> respektive ca 2 000 m<sup>2</sup>.

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

Den aktuella platsen ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Västra bodarna ("FÖP Västra Bodarna" antagen 2014-03-26). Platsen ligger inom ett område som är betecknat med **R2 – Område för i första hand bostäder. Ny bebyggelse prövas genom förhandsbesked, bygglov eller detaljplan.**

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

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Lärketorpsvägen. Bostadshusen är tänkta att anslutas till var sin enskild anläggning för avlopp, samt egna vattenbrunnar. Tillstånd för avloppsanläggning för två tomter är utfärdat av miljöskyddskontoret 2018-11-21, delegationsbeslut 620/18.

Ärendet har skickats på remiss till Miljöskyddskontoret Alingsås kommun, kommunekologen. Kommunekologen har 2020-01-15 inkommit med ett yttrande angående den sökta åtgärden. Yttrandet sammanfattas med följande:

"Miljöskyddskontoret anser inte att det finns några hinder ur naturvårdssynpunkt för byggnation av två enbostadshus på del av fastigheten Bergsjödal 1:10. Vad gäller infartsvägen till de båda fastigheterna bör alternativa lösningar beaktas för att undvika ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. Skydds- eller kompensationsåtgärder bedöms inte nödvändiga."

På den aktuella fastigheten söktes år 2014 ett förhandsbesked för tre tänkta tomter. Beslutet (SBN § 170, 2014-12-15) innebar då att negativt förhandsbesked meddelades för tre tomter, då det ansågs föreligga krav på detaljplan på grund av behov av att utreda naturvärdena i området, infartsvägens utformning samt att åtgärden bedömdes innebära en ny sammanhållen bebyggelse.

## Yttranden

Berörda grannar, Bergsjödal 1:11, Bergsjödal 1:15, Bergsjödal 1:16, Bergsjödal 1:17, Bergsjödal 1:18, Bergsjödal 1:21, Bergsjödal 1:25, Bergsjödal 1:29, Bergsjödal 1:30, Bergsjödal 1:32, Bergsjödal 1:38, Bergsjödal 1:40, Bergsjödal 1:42, Bergsjödal 1:44, Bergsjödal 1:46, Bergsjödal 1:56, Bergsjödal 1:57, Bergsjödal 1:67, Bergsjödal 1:73, Bergsjödal 1:76, Bergsjödal 1:80, Bergsjödal 1:89, Bergsjödal 1:90, Västerbodarna 1:106, Västerbodarna 1:31, Västerbodarna 1:456, Västerbodarna 1:457 och Västerbodarna vägförening, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Bergsjödal 1:11, Bergsjödal 1:16, Bergsjödal 1:18, Bergsjödal 1:21, Bergsjödal 1:29, Bergsjödal 1:30, Bergsjödal 1:32, Bergsjödal 1:38, Bergsjödal 1:40, Bergsjödal 1:42, Bergsjödal 1:46, Bergsjödal 1:56, Bergsjödal 1:57, Bergsjödal 1:67, Bergsjödal 1:73, Bergsjödal 1:76, Bergsjödal 1:80, Bergsjödal 1:89, Bergsjödal 1:90 och Västerbodarna 1:457, utan invändningar mot förslaget.

Bergsjödal 1:15, Bergsjödal 1:25 och Bergsjödal 1:44 har inte inkommit med något yttrande.

Bergsjödal 1:17 skriver i sitt yttrande:

"Nej till bygglov överhuvudtaget. Oförändrad inställning." och "Inte fler enskilda avlopp runt Mjörn."

Västerbodarna 1:31 skriver i sitt yttrande:

"Jag har inget att invända mot förslagen åtgärd förutsatt att nybyggnaderna inte är ett första steg att exploatera ängen österut. Fortsatt byggande på ängen österut skulle allvarligt skada den lantliga prägel i området."

Västerbodarna 1:106 skriver i sitt yttrande:

"Det är mycket angeläget att husen placeras utan direkt insyn på min tomt Västerbodarna 1:106, förslagsvis längre ned i slänten mot åkern."

Västerbodarna 1:456 skriver i sitt yttrande:

"Jag hänvisar till de synpunkter jag gav i det tidigare ärendet om förhandsbesked på denna plats (dnr 2014-0318) samt instämmer i det beslut Länsstyrelsen tog i samband med sitt avslag (dnr 2015-0145) att bebyggelse ska föregås av detaljplaneläggning.", "Mina tidigare synpunkter kvarstår. Länsstyrelsens bedömning gäller även för två och enstaka byggnad, då det redan ansökts om ett tjugotal enbostadshus på vägen. Detaljplaneläggning ska föregås. Detta också pga. artrikedomen i miljön och förekomsten av hotade arter. Jag anser att remiss även ska skickas till sakkunnig kommunekolog, för råd om kompensationsåtgärder eller avslag. Alternativt Länsstyrelsens sakkunniga." och "Kommunen behöver ta tag i rådande trafiksituation på Lärketorpsvägen/Västra bodarnevägen innan fler fastigheter godkänns i området. Situationen är farlig för gångtrafikanter och cyklister och stundtals kaosartad."

Västerbodarna vägförening skriver i sitt yttrande:

"Anslutningen från husen bör vara så stor att den kan användas som mötesplats. Det bör anges en plats för soptunnor på ett trafiksäkert ställe (ej i korsningen)." och "Är sopkärlens placering trafiksäkert?"

Den sökande har getts möjlighet att svara på de inkomna yttrandena. Sökande svarar följande:

Västerbodarna 1:31 - Kommunen har i samråd meddelat att 2 tomter går att anlägga utan detaljplan.

Västerbodarna 1:106 - Husplacering är inte avgjord med detta förhandsbesked.

Bergsjödal 1:17 - Säger nej men det är byggnadsnämnden som avgör.

Bergsjödal 1:17 - Miljö och hälsa har granskat detta ärende och godkänt utformningen av avloppsanläggningen.

Västerbodarna 1:456 - Kommunen har i samråd meddelat att 2 tomter går att anlägga utan detaljplan.

Västerbodarna 1:456 - Anser det är en farlig trafiksituation vid Lärketorpsvägen. Förslaget ordnar mötesplats som inte finns idag.

Västerbodarna vägförening - Vi har lämnat en plats där fastighetsägarna kan dra fram sin sopkärl vid hämtning. Det är så hämtning sker i Västrabodarne.

### **Bedömning**

Den ansökta åtgärden bedöms förenlig med de rekommendationer som finns i kommunens fördjupade översiktsplan för Västra Bodarna. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig förtätning av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden eller värden för friluftslivet. Det skogsområde där åtgärden är tänkt att placeras utgörs av blandskog utan några konstaterade naturvärden i form av skyddsvärda träd eller motsvarande värdefullt växtliv. Kommunekologen konstaterar i sitt yttrande att det inte finns några hinder ur naturvårdssynpunkt för byggnation av de två aktuella enbostadshusen.

Tillfartsväg till den tänkta byggnadsplatsen bedöms kunna anläggas från Lärketorpsvägen. Tillfartens exakta utformning och placering avgörs inte i förhandsbeskedet. Utifrån det förslag till infartsväg som har presenterats på situationsplanen bedöms inte den angränsande jordbruksmarken påverkas mer än marginellt. Det är dock viktigt att infartsvägen placeras så att den inkräktar så lite som möjligt på intilliggande jordbruksmark.

Åtgärden bedöms inte ligga inom ett område som är utsatt för trafikbuller. En trafikbullerberäkning har därför inte begärts in.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att förhandsbesked för två tillkommande tomter, i enlighet med FÖP Västra bodarna, kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den tillkommande bebyggelsen bedöms i nuläget inte ha något påtagligt behov av att regleras i ett större sammanhang, då det enbart handlar om två nya bostadshus. Detaljplan bedöms därför inte behöva upprättas utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. § 2. Vid framtida prövning av ytterligare tillkommande bostäder i närområdet kan detaljplan komma att krävas.

## **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuell

## **Förslag till beslut**

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

Avgift för förhandsbesked tas ut med 25 375 kronor. Faktura sänds separat.

## **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 (reviderad) 2019-11-08

Situationsplan, A1 (reviderad) 2019-11-08

## **Beslutet ska skickas till**

Sökanden, Sakägare fk (Bergsjödal 1:11, Bergsjödal 1:16, Bergsjödal 1:18, Bergsjödal 1:21, Bergsjödal 1:29, Bergsjödal 1:30, Bergsjödal 1:32, Bergsjödal 1:38, Bergsjödal 1:40, Bergsjödal 1:42, Bergsjödal 1:46, Bergsjödal 1:56, Bergsjödal 1:57, Bergsjödal 1:67, Bergsjödal 1:73, Bergsjödal 1:76, Bergsjödal 1:80, Bergsjödal 1:89, Bergsjödal 1:90, Västerbodarna 1:457), Sakägare delg kv (Bergsjödal 1:15, Bergsjödal 1:25, Bergsjödal 1:44), Sakägare rek MB (Bergsjödal 1:17, Västerbodarna 1:31, Västerbodarna 1:106, Västerbodarna 1:456, Västerbodarna vägförening), PoIT.

Amir Azizian  
Enhetschef Bygglov

Martin Frank Cederbom  
Bygglovshandläggare