

Datum: 2020-03-30
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariernr: 2020.208 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadhus RYD 2:5 (2019-524)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-08-09 och avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadhus och garage på fastigheten Ryd 2:5.

Bostadshuset för tomt A utformas i ett plan med inredd vind med en byggnadsarea på 150 m². Bostadshuset för tomt B utformas i ett plan med en byggnadsarea på 150 m². Båda tomterna har garage med en byggnadsarea på ca 31m². Den befintliga fastighetens storlek är 59 772 m². Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2000 m² vardera.

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av

någon detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) framgår det att delar av byggnadsplatsen ingår i område som är riksintresse för friluftslivet, Härskogområdet.

Bostadshusen är tänkt att anslutas till enskilda anläggningar för vatten och avlopp, med egen vattenbrunn, slamavskiljare samt gemensam infiltrationsbädd. Ansökan om enskilt VA har lämnats in till Miljöskyddskontoret.

Genomsläpplighet för jordens grundlager är medelhög och sårbarheten för grundvattnet är klass 2, Måttlig, områden med svår eller måttligt genomsläppliga jordar utan kända magasin.

Marken har en medelhög genomsläpplighet och består av sandig morän. Byggnadsplatsen ligger inom tertiär skyddszon för Färgens vattentäkt samt inom ett område med normal radonrisk.

Avverkning har tidigare genomförts i området. De tänkta tomterna utgörs för närvarande av sly och enstaka träd.

Tillfart till den tänkta bebyggelsen ordnas från Marias väg och längs med vägen mot tomt A går en stenmur. En del av den muren kommer att tas bort för anordnande av in- och utfart till tomt A.

Yttranden

Berörda grannar, Ryd 1:25, Ryd 2:3, Ryd 2:4, Ryd 2:6, Ryd 2:13, Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:20, Ryd 2:22, Ryd 2:23, och Järnholmen 1:2, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Ryd 2:3, Ryd 2:4, Två delägare av Ryd 2:6, Ryd 2:13, Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:20, Ryd 2:22, Ryd 2:23, Järnholmen 1:2, utan invändningar mot förslaget.

Ägare av Ryd 1:25 skriver i sitt yttrande: "Jag har i princip inga invändningar på byggnadernas placering eller andra tekniska detaljer. Däremot vill jag än en gång understryka vikten av att nya byggnader smälter in så väl som möjligt i det gamla kulturlandskapet, som präglas av hagmark, äldre bebyggelse, mindre gårdar, stenmurar, grusvägar, betande boskap, etc. Jag vet att det är många boende i området som oroar sig för nybyggnation, just av den anledningen att nya byggnader ibland inte alls passar in, rent

stilmässigt. Omvänt drar ,man en lättnadens suck när byggnaden smälter in, med harmonisk färgsättning och klassisk design. Jag tänker avstå från att ge mig in i detaljer om hur dessa två byggnader skall utformas för att passa in i kulturlandskapet bäst möjligt. Det är er profession på Samhällsbyggnadskontoret och jag litar på att ni kan det här.”

En delägare av Ryd 2:6 skriver i sitt yttrande: ”Området är av stor betydelse för djur- och friluftslivet vilka båda kraftigt skulle påverkas negativt av fortsatt bebyggelse.”

En delägare av Ryd 2:6 skriver i sitt yttrande: ”Jag tycker att det förlorar sin lantliga charm när det blir så mycket bebyggelse samt att det inkräktar på friluftslivet då vi rör oss mycket i dessa skogar.”

Hemsjö-Ryds Vägsamfällighet skriver i sitt yttrande: ”Tomten ska anslutas till vägföreningen i linje med Lantmäteriets riktlinjer.”

Samhällsbyggnadskontoret har ej funnit postadress eller kontaktuppgifter till fastighetsägaren till Ryd 2:9.

Länsstyrelsens naturavdelning har 2020-02-18 yttrat sig över aktuell stenmur längs med Marias väg och konstaterar att stenmuren inte ligger i jordbruksmark och därmed inte ingår i biotopskyddsområde, kan inte heller se att det finns några andra områdesskydd på platsen. Den sökande har getts möjlighet att svara på de inkomna yttrandena. Sökande har 2020-03-23 bemött de inkomna synpunkterna och svarar följande: ”Vi gör allt i vår makt att påverka kommande nybyggare att bygga i traditionell stil. De hus vi har inne som förslag till framtida byggnation är i traditionell stil vilket vi tycker är ok. Kommunen har varit behjälplig i bygglovsskedet med anpassning av husen till områdets karaktär, vilket vi och kunderna tacksamt tagit emot. I området finns ett rikt naturliv vilket vi givetvis vill ska förbli så, själva utbyggnaden är begränsad till dessa två tomter vilket vi inte ser som något hinder för fortsatt mångfald i området.”

Bedömning

Byggnadsplatsen är belägen i randzonen till Riksintresse för friluftsliv, delar av byggnadsplatsen är belägen utanför område med Riksintresse.

Av historiska ortofoton kan konstateras att området i anslutning till byggnadsplatsen har varit skogsbeklädd under en längre tid med normal skog. Avverkning har skett runt 2008 och byggnadsplatsen består numera mestadels av sly och enstaka träd.

Den i förhandsbeskedet aktuella byggnation bedöms inte strida mot skogsbrukets intressen, dock inte heller det närliggande jordbrukets intressen och bedöms inte försvåra förutsättningarna för jord- eller skogsbruk.

Muren längs Marias väg mot tomt A är inte biotopskyddad, däremot ska öppning av muren ske varsamt och bevaras så långt som möjligt. Detta villkoras därför i beslutet.

Den aktuella byggnadsplatsen bedöms lämplig för bostadsbebyggelse och åtgärden bedöms därför godtagbar. Den tänkta åtgärden ses som en naturlig utveckling 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, åtgärden bedöms därför inte strida mot riksintresset för friluftsliv.

Tillfartsväg till tomterna bedöms kunna anläggas från Marias väg.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ha något 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.

Med följd av ovanstående bör ansökan om förhandsbesked med villkor beviljas.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked med villkor beviljas med stöd av 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL).

Villkor

Stenmuren längs Marias väg mot tomt A får endast öppnas upp för redovisad infart och i övrigt skall stenmuren bevaras. Arbetet med stenmuren skall genomföras på ett varsamt sätt.

Avgift

Avgift för förhandsbesked är 19 516 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan inkom 2019-08-09 och beslut fattades 2020-04-20, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med mer än 10 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reduceras med 1/5 del per påbörjad vecka med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Reduktionen blir: $18\,446/5 \times 5 = 19\,516$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 450 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 450 kr.

Faktura sänds separat.

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

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

Åtgärden för enskilt VA kräver tillstånd av Miljöskyddsnämnden, beslut om enskilt VA skall lämnas inför ansökan om bygglov.

I anslutning till tänkt infiltrationsbädd finns en fossil åker (fornlämning) där hänsyn ska tas vid placering och utformning av avloppsanordning. Kontakt angående detta görs hos Länsstyrelsen.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Situationsplan	2020-03-02
Marksektionsritning, Tomt A	2020-03-02
Marksektionsritning, Tomt B	2020-03-02
Fasad/plan/sektionsritning, Garage	2020-01-17
Fasadritning	2020-01-17
Övrigt, husbeskrivning	2020-01-17
Ansökan	2019-08-09

Beslutet ska skickas till

Sökanden; *Fastighetsägare; Grannar fk* (Ryd 2:3, Ryd 2:4, två delägare GABL, JB, av Ryd 2:6, Ryd 2:13, Ryd 2:16, Ryd 2:18, Ryd 2:20, Ryd 2:22, Ryd 2:23, Järnholmen 1:2); *Sakägare delg kv* (Ryd 1:25, två delägare GBAK, KB av Ryd 2:6, Hemsjö-Ryds vägsamfällighet); GIS fk, PoIT, Akten

Amir Azizian

Patrik Mårtensson

Bygglovschef

Bygglovshandläggare