

Datum: 2020-07-29
Handläggare: Sophia Cohen
E-post: sophia.cohen@alingsas.se
Diarienummer: LOV 2020-000284

Bedömning av ärendet

HEMSJÖ-KROK 1:3

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadhus och garage

Vi har granskat ert ärende och gör bedömningen att vi med nuvarande utformning inte kan bevilja lov Nedan finns förklaring till vår bedömning.

Ärendet

Förutsättningar

Du har ansökt om förhandsbesked för Hemsjö-Krok 1:3. Förhandsbeskedet avser att på fastigheten skapa 3 nya tomter för bostadsbebyggelse. Varje ny tomt avses få en yta av 2000 kvadratmeter och bebyggas med ett bostadshus på 130 kvadratmeter och ett garage på 40 kvadratmeter. Den totala Bruttoarean uppges bli 190 kvadratmeter och den totala byggnadsarean 170 kvadratmeter. Utformningen avses utföras med ett bostadshus med en våning och inredd vind med takets lutningsvinkel på 27 grader. Vatten avloppslösning avses utföras som en enskild anläggning.

Fastigheten Hemsjö-Krok 1:3 ligger är placerad långt från störande omgivningsbuller.

Den inlämnade situationsplanen i ärendet visar tre fastigheter förlagda med gränser mot Hemsjö-Dalenvägen och med gemensam tillfartsväg från Hemsjö-Dalenvägen. Av kommunens kartmaterial framgår att Hemsjö-Dalenvägen har en ungefärlig bredd på 5 meter. Enligt beräkningar gjorda på Primärkartan för Alingsås kommun startar vägen på en höjd av cirka 132.5 meter över nollpunkten och stiger ganska brant brant till 139 meter över nollpunkten. Delar av vägen har eventuellt en stigning som överskrider 25%. För att räddningstjänst ska kunna ta sig fram till byggnader rekommenderas en lutning på högst 8%. Av inkommen situationsplan går inte heller att se att räddningstjänst och slamtömningsbil har möjlighet till åtkomst till fastigheterna samt tillräckligt område som möjliggör vändzon för slamtömningsbil och räddningstjänst.

Mellan föreslaget avloppsanläggning och vattenbrunn på respektive fastighet kommer det att ha ett avstånd av cirka 45 meter och enligt primärkartans höjdlinjer innebär de föreslagna placeringarna att avloppsanläggningen kommer att placeras på högre höjd än vattenbrunnarna. En grundregel är att avloppsanläggningen ska vara placerad lägre än dricksvattenbrunnen och att avståndet ska vara minst 50 meter (Avlopp på rätt sätt, Alingsås kommun, s. 18).

Enligt Alingsås kommuns översiktsplan anges att "vid lokaliseringsprövning ska, förutom rekommendationerna i denna översiktsplan, också beaktas allmänna intressen, så som möjligheterna att lösa vatten och avlopp, tillfart etc. Fler än två bostäder bör inte kunna prövas genom förhandsbesked vid samma tillfälle (ÖP 2018, s. 37 och s. 109). Därefter ska krav på detaljplan ställas eftersom fler antal bostäder bildar en ny sammanhållen bebyggelse som ofta medför större krav på bland annat kommunal infrastruktur. Det ansökte förhandsbeskedet gäller för tre nytillkommande bostäder och överstiger därmed riktlinjerna.

Bedömning

När byggnadsnämnden prövar din ansökan görs en så kallad lokaliseringsprövning. Det betyder att byggnadsnämnden undersöker om platsen lämpar sig för det du vill bygga. Vid prövningen utgår nämnden bland annat från bestämmelserna i andra kapitlet i plan- och bygglagen och från riktlinjer i översiktsplanen. Byggnaden ska placeras och utformas på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbilden. Natur och kulturvärden och en god helhetsverkan. Lokaliseringen ska vara lämplig avseende skydd mot uppkomst och spridning av brand, behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat och hygienförhållanden samt möjligheterna att hantera avfall. Lokaliseringen ska vara lämplig ur trafikförsörjningssynpunkt och behovet av en god trafikmiljö och personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda området. Bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

En bullerutredning bedöms inte nödvändig med anledning av att fastigheten till sin helhet ligger inom ett område som inte är bullerutsatt.

Vid en bedömning av inskickad ansökan och handlingar för ansökt förhandsbesked på Hemsjö-Krok 1:3 kan det inte säkerställas att de blivande bostadstomterna har en lämplig tillfartsväg avseende skydd mot uppkomst och spridning av brand och hushållning med energi och vatten samt goda klimat och hygienförhållanden. Anledning till detta är att den avsedda lokaliseringen är mycket kuperad. Markens lutningsförhållanden innebär också att avsedd placering av avloppsanläggning ligger placerad högre än avsedd placering av dricksvattenbrunnar. På respektive fastighet är avståndet mellan dricksvattenbrunn och avsedd avloppsanläggning mindre än 50 meter. Närheten mellan respektive avloppsanläggning och närliggande tomts blivande dricksvattenbrunn är också problematisk.

Ansökan om förhandsbesked innebär vid ett beviljande att området bebyggs med fler än två bostäder vilket inte är överensstämmande med Alingsås kommuns översiktsplans riktlinjer för lämplighetsbedömning av nya bostäder och innebär att krav på detaljplan enligt Plan och bygglagen 4 kapitlet 2 § infaller.

Sammantaget innebär ovanstående bedömning att det ansökta förhandsbeskedet för Hemsjö-Krok 1:3 inte kan beviljas.

Fortsättning

Ni kan välja att återta er ansökan, meddela er i så fall skriftligt eller med e-post till samhallsbyggnad@alingsas.se. Återtagen ansökan faktureras enligt gällande taxa. Har ni inte återtagit er ansökan **inom 3 veckor** från det här dokumentets utskriftsdatum kommer ärendet tas upp i Samhällsbyggnadsnämnden för avslag och ni faktureras enligt gällande taxa.

Möjlighet att yttra sig

Ni har inför beslutet i Samhällsbyggnadsnämnden möjlighet att yttra er. Yttrandet ska vara oss tillhanda senast den 2020-08-18.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Sophia Cohen
Bygglövshandläggare