

Datum: 2020-08-03
Handläggare: Sophia Cohen
Direktnr:
Diariennr: 2020.476 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadhus och garage HEMSJÖ-KROK 1:3 (2020-284)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-04-06.

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 per ny tomt 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 och avloppslösning avses utföras som en enskild anläggning på varje tomt.

Förutsättningar

Förhandsbeskedet ska pröva detaljplanekravet, lokaliseringen, buller, placering, omgivningspåverkan, anordnande av tomten, kulturmiljökrav, anslutning till kommunikationer och service, hälsa, miljö och säkerhet. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Fastigheten Hemsjö-Krok 1:3 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 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 föreslagen avloppsanläggning och vattenbrunn på respektive fastighet kommer det att vara 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 ansökta förhandsbeskedet gäller för tre nytillkommande bostäder och överstiger därmed riktlinjerna.

Bedömning

När byggnadsnämnden prövar ansökan görs en så kallad lokaliseringsprövning. 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 kulturarvet 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. Den ska vara lämplig ur trafikförsörjningssynpunkt och personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda området.

Enligt Plan- och bygglagen får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden, möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt och det ska vara en säker lokalisering avseende vatten- och luftföroreningar och risk för olyckor.

En bullerutredning bedöms inte nödvändig för Hemsjö-Krok 1:3 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 marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. De blivande bostadstomterna har inte lämplig tillfartsväg avseende hälsa och säkerhet, skydd mot uppkomst och spridning av brand. Ansökan uppfyller inte krav på god vattenförsörjning och avfallshantering. 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 beräknat avstånd mellan dricksvattenbrunn och avsedd avloppsanläggning mindre än 50 meter. Närheten mellan respektive avloppsanläggning och närliggande tomts blivande dricksvattenbrunn är också problematisk.

Det kan konstateras att det inkomna förslaget på lokalisering inte uppfyller lagstadgade krav för nya bostäder enligt 2 kapitlet och 8 kapitlet Plan- och bygglagen. På grund av detta har ansökan inte prövats mot samtliga kriterier i plan- och bygglagen (2010:900) för ny lokalisering av bostäder.

Ansökan om förhandsbesked innebär vid ett beviljande att området bebyggs med fler än två bostäder. Detta överensstämmer inte med Alingsås kommuns översiktsplans riktlinjer för lämplighetsbedömning av nya bostäder. Det medför att krav på detaljplan enligt Plan och bygglagen 4 kapitlet 2 § infaller och att inkommen ansökan inte kan prövas med förhandsbesked.

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

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

Förslag till beslut

Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgiften för avslag av förhandsbeskedet är 8159 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Avgift för nybyggnadskarta, lägeskontroll och utstakning kan tillkomma.

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 påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Kommunicering bedömning av ärende	2020-07-29
Reviderad ansökan	2020-04-28
Situationsplan-va	2020-04-28

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Sophia Cohen
Bygglovshandläggare