

Datum: 2021-09-17
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2021.430 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked Nybyggnad av enbostadshus SAXBÄCKEN 2:38 (2021-388)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt komplementbyggnad på fastigheten Saxebäcken 2:38 i Alingsås kommun.

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179112.0882453158&y=6425095.917301604&z=9&l=22>

Bostadshuset utformas i en våning och suterrängvåning. Huvudbyggnaden får en byggnadsarea på 50 m². Komplementbyggnaden får en byggnadsarea på 20 m².

Infart till den tänkta tomten sker från Saxebäcksvägen. Åtgärden är tänkt att anslutas till kommunal anläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 070 m².

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan. Platsen ligger inom områdesbestämmelser, OB 16, Områdesbestämmelser för Saxebäcken, laga kraft 1999-03-25.

Områdesbestämmelserna reglerar, bland annat, att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. Största tillåtna bruttoarea respektive byggnadsarea inkl bygglovspliktiga komplementbyggnader är 70 m² per tomt och därav 50 m² för huvudbyggnaden.

Fastigheten ligger inte inom strandskyddat område. Strandskyddet har aldrig inträtt på fastigheten då den omfattades av en detaljplan (byggnadsplan) när strandskyddet infördes.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

En detaljplan håller på att tas fram för det aktuella området, men är vid tiden för detta förhandsbesked inte antagen. Det aktuella förslaget i ansökan om förhandsbesked är anpassat för att överensstämma med befintliga områdesbestämmelser, såväl som framtida detaljplan utifrån hur förslaget till detaljplan ser ut i nuläget.

Yttranden

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Saxebäcken 2:22, Saxebäcken 2:34, Saxebäcken 2:35, Saxebäcken 2:38, Saxebäcken 2:39 och Saxebäcken 2:48 har bedömts vara berörda sakägare.

Sakägarintyg, utan synpunkter eller invändningar mot den ansökta åtgärden, finns från Saxebäcken 2:38 och Saxebäcken 2:39.

Saxebäcken 2:34, Saxebäcken 2:35 och Saxebäcken 2:48 har inte inkommit med något yttrande.

Saxebäcken 2:22 skriver i sina yttranden:

"Ingen som helst utfyllnad får göras på Saxebäcken 2:22. Viktigt är att eventuell parkering eller infart endast påverkar "tomt 1" och inte drabbar 2:22."

Sökande har givits möjlighet att kommentera det inkomna yttrandet, och skriver i sin kommentar:

"Förstår och skall säkra att ingen utfyllnad sker på tomt 2:22. Och att ev. parkering eller infart endast påverkar "tomt 1" och inte drabbar 2:22."

Skäl till beslut

Åtgärden bedöms förenlig med bestämmelserna i områdesbestämmelserna "OB 16". Åtgärden ses som en naturlig utveckling av det aktuella området och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Den aktuella platsen har en mycket sluttande topografi. Detta medför att omfattande utfyllnader/schaktarbeten riskerar att behövas om tomten önskas planas ut. Ett villkor tillförs därför beslutet, för att säkerställa att särskild hänsyn tas till de befintliga variationerna i terrängen och för att undvika omfattande utfyllnader eller schaktarbeten, vilka skulle kunna skada landskapsbilden på platsen.

Tillfartsväg till den tänkta tomten bedöms kunna anläggas från Saxebäcksvägen.

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

En detaljplan håller på att tas fram för det aktuella området. Den ansökta åtgärden bedöms kunna genomföras oavsett om detaljplanen antas eller inte. Förhandsbeskedet bedöms därför kunna ges oavsett utgången av planarbetet.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-08-19. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2021-10-28. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2022-01-06. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

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

Villkor

Största möjliga bruttoarea för huvudbyggnaden är 50 m², i enlighet med områdesbestämmelserna. Huvudbyggnaden måste utformas på ett sådant sätt att bruttoarean inte överskrider 50 m².

Tillfartsväg till byggnadsplatsen ska utformas så att den är tillgänglig för slamtömningsbil samt utryckningsfordon, såsom ambulans och brandbil.

Särskild hänsyn ska tas till byggnadernas anpassning till befintlig terräng och topografi. Markutfyllnader ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 19 706 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2021-08-19. Beslut om förhandsbesked fattades 2021-10-25, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats, med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

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 bygglovsprövning.

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2021-05-23
Situationsplan	2021-05-23

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk (Saxebäcken 2:34, Saxebäcken 2:35, Saxebäcken 2:38, Saxebäcken 2:39, Saxebäcken 2:48), Sakägare delg (Saxebäcken 2:22), Kretsloppsavdelningen fk, PoIT.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank Cederbom
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2021-10-05